

Bestemmingsplan “Haspelweg, Deurne”

Gemeente Deurne

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Haspelweg, Deurne”

Gemeente Deurne

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0762.BP201911-C001
Rapportnummer BRO:	P00916
Datum:	17 december 2020
Opdrachtgever:	Woningbouwvereniging Bergopwaarts
Projectteam BRO:	MOo & SDr
Ontwerp:	26 mei 2020
Vaststelling:	22 december 2020
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Haspelweg, woningbouw, Deurne, gemeente Deurne.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van woningen aan de Haspelweg te Deurne.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en grens van het plangebied	5
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader	6
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	10
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	10
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	17
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Deurne	20
3.3.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040	22
3.3.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016	23
3.3.4 Vigerende beheersverordening	24
4. UITVOERINGSASPECTEN	25
4.1 Economische uitvoerbaarheid	25
4.2 Milieuaspecten	25
4.2.1 Bodem	25
4.2.2 Geluidhinder	26
4.2.3 Luchtkwaliteit	28
4.2.4 Externe veiligheid	29
4.2.5 Milieuzonering	33
4.2.6 Geurhinder	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	36

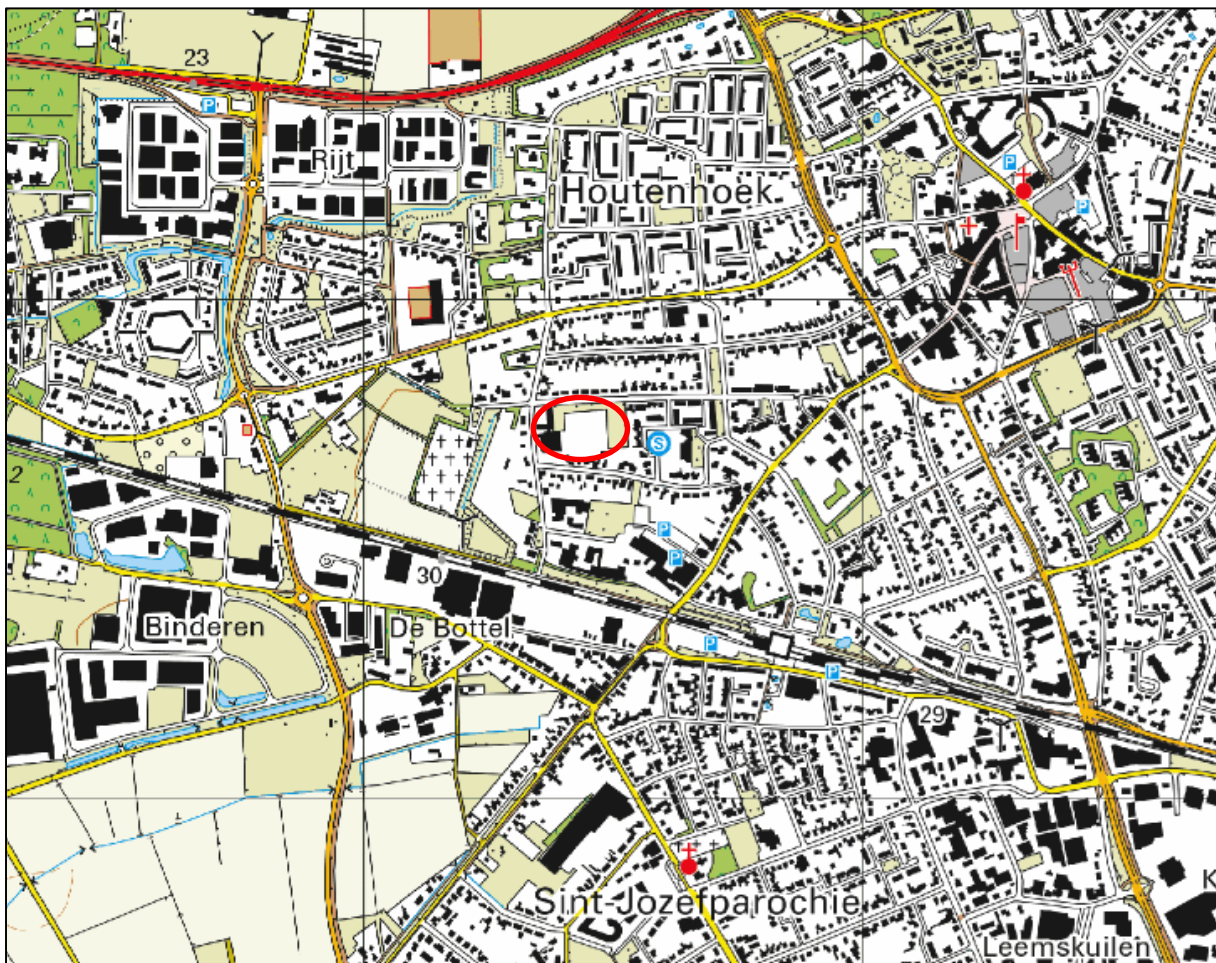
4.4 Leidingen en infrastructuur	38
4.5 Natuur en landschap	39
4.6 Flora en fauna	40
4.7 Verkeer en parkeren	42
4.8 Waterhuishouding	43
4.9 M.e.r.-plicht	46
4.9.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	46
4.9.2 M.e.r.-beoordeling	47
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 52
5.1 Algemeen	52
5.2 Toelichting op de verbeelding	52
5.3 Toelichting op de regels	52
5.3.1 Inleidende regels	52
5.3.2 Bestemmingsregels	53
5.3.3 Algemene regels	54
5.3.4 Overgangs- en slotregels	54
 6. PROCEDURE	 55
6.1 Procedure	55
6.2 Vooroverleg en inspraak	55
6.3 Zienswijzen	56
 BIJLAGE	
Bijlage 1	
Nota van zienswijzen	
 SEPARATE BIJLAGEN	
• Econsultancy, <i>Verkennd bodemonderzoek Haspelweg te Deurne</i> , rapportnummer 7448.001, 22 oktober 2018	
• Econsultancy, <i>Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Haspelweg te Deurne</i> , rapportnummer 7448.002, 4 juli 2019	
• Econsultancy, <i>Quickscan externe veiligheid Haspelweg te Deurne</i> , rapportnummer 7448.004, 5 juli 2019	
• Econsultancy, <i>Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Haspelweg te Deurne</i> , rapportnummer 7448.003, 25 oktober 2018	
• Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, <i>Advies Archeologische Monumentenzorg 2019-nr. 201</i> , 10 december 2019	
• BRO, <i>Quickscan flora en fauna "Haspelweg 11" te Deurne</i> , projectnummer P00916, 22 oktober 2018	

- BRO, *Aerius-berekening Haspelweg Deurne, gemeente Deurne*, projectnummer P00916, 28 november 2019
- BRO, *Nader ecologisch veldonderzoek vleermuizen – Haspelweg te Deurne*, projectnummer P00916, 29 oktober 2019
- Grenspaal 12, *Verkeer- en parkeeronderzoek Deurne*, kenmerk 19-0608-01_v2, 17 februari 2020
- Econsultancy, *Watertoets Haspelweg te Deurne*, rapportnummer 7448.006, 14 februari 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om woningbouw mogelijk te maken aan de Haspelweg in Deurne. Ter plaatse is de bouw van maximaal 71 sociale huurappartementen of grondgebonden sociale huurwoningen voorzien, waarvan minimaal 70% levensloopgeschikt wordt uitgevoerd. Tevens wordt de omliggende openbare ruimte ingericht, met onder andere groen, waterberging, interne ontsluitingswegen en parkeerplaatsen. Op basis van de vigerende beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom -de Romein' zijn de beoogde ontwikkelingen niet mogelijk.



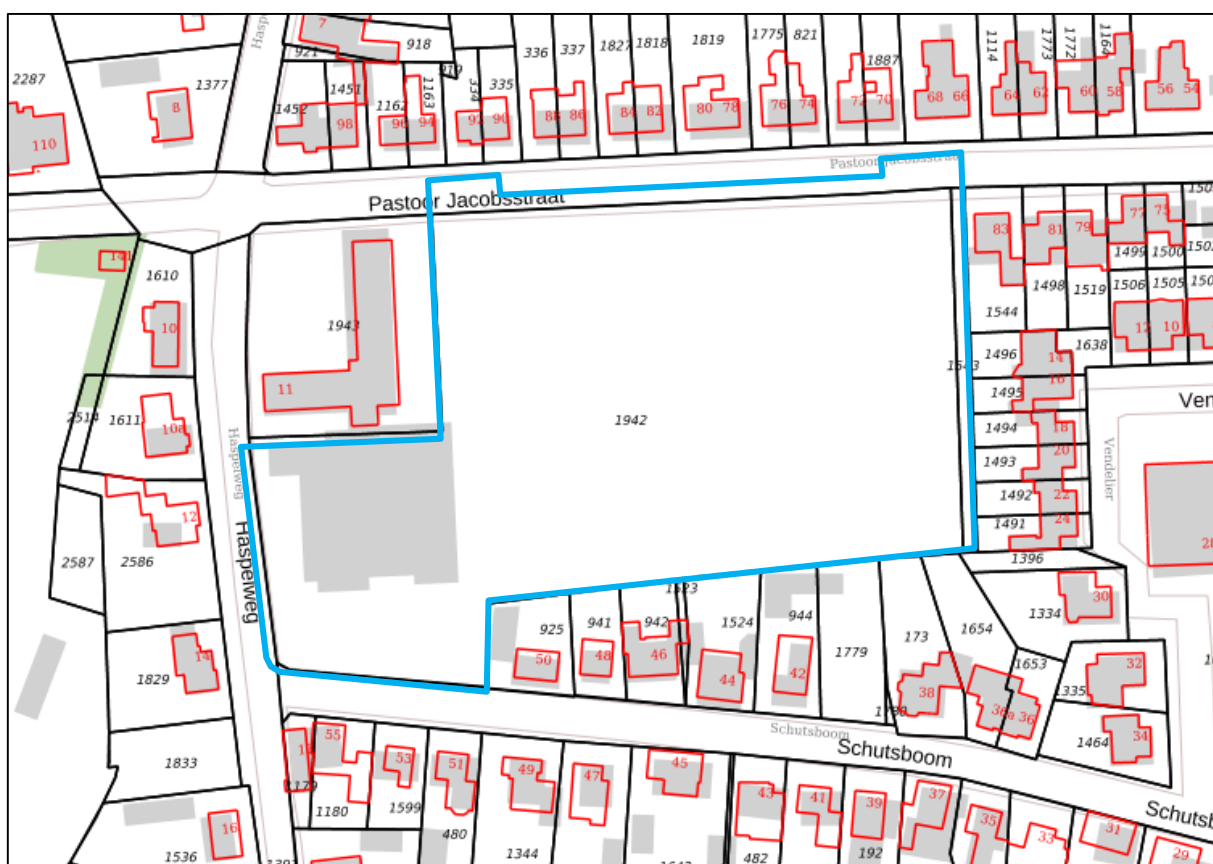
Topografische kaart met globale ligging plangebied (rood omcirkeld)

De gemeente Deurne wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen

voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Haspelweg en aan de zuidzijde van de Pastoor Jacobsstraat, in het westen van Deurne. De locatie bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als Deurne, sectie M, nummers 1543, 1942, 1947 (ged.) en 1391 (ged.). Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door tuinen bij de omliggende woningen. Aan de noord- en westzijde wordt de locatie begrensd door wegen, met hoofdzakelijk woningen aan de overzijde. Direct ten noordwesten van het plangebied ligt een voormalig schoolgebouw.



Begrenzing plangebied geprojecteerd op een kadastrale ondergrond

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein', zoals vastgesteld op 19 juli 2016. In deze beheersverordening zijn de gronden grotendeels bestemd tot 'Maatschappelijk'. De meest noordelijk gelegen delen van het plangebied, ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat, zijn bestemd tot 'Woongebied'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd'.

Op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, wegen, paden en parkeren, tuinen, erven en terreinen, en bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen gerealiseerd mogen worden met een maximum goot- en bouwhoogte van 9 meter. Woningbouw is binnen de maatschappelijke bestemming niet toegestaan. Het initiatief is daarom niet mogelijk binnen de geldende bestemming.

Op de voor 'Woongebied' aangewezen delen van het plangebied is onder andere wonen in bestaande woningen toegestaan. Daarnaast zijn onder andere groenvoorzieningen, wegen, paden, parkeren, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. Ter plaatse zijn geen bestaande woningen aanwezig, aangezien dit deel van het plangebied onderdeel uitmaakt van een weg (de Pastoor Jacobsstraat).

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

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Haspelweg en aan de zuidzijde van de Pastoor Jacobsstraat, in het westen van Deurne. Enkele delen van de Pastoor Jacobsstraat maken deel uit van het plangebied. Aan de overzijde van de Haspelweg liggen enkele vrijstaande woningen. Aan de overzijde van de Pastoor Jacobsstraat liggen twee-onder-een-kapwoningen. Direct ten noordwesten van het plangebied, aan de Haspelweg 11, ligt een voormalig schoolgebouw. Momenteel wordt dit gebouw gebruikt voor onder andere een dansschool. Begin 2019 is een omgevingsvergunning verleend om dit gebouw te verbouwen tot 'Gastenhuis'. De verwachting is dat de opening hiervan in het najaar van 2021 zal plaatsvinden.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als middelbare schoollocatie van het Hub van Doornecollege. In september 2010 is deze school verhuisd naar de Vloeieindsedreef 1 en kwamen de voormalige onderwijsgebouwen leeg te staan. Deze bebouwing, behoudens het hoofdgebouw en de bebouwing op het meest westelijke deel van het plangebied, is in september 2015 gesloopt. Het meest westelijke deel van het plangebied is nog bebouwd met een voormalig onderwijsgebouw, dat zal worden gesloopt. Het overige deel van het plangebied is begroeid met gras. Langs de randen staat een aantal bomen. In de navolgende afbeeldingen zijn een luchtfoto en foto's opgenomen van de voormalige onderwijsbebouwing.



Luchtfoto voormalige onderwijsbebouwing in het plangebied

Het plangebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door tuinen bij de omliggende woningen, die zijn gelegen langs de wegen Schutsboom, Vendelier en Pastoor Jacobsstraat. De afstand tussen de aangrenzende tuinen/woningen en het plangebied varieert van 0 tot circa 20 meter. In de verdere omgeving zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Verder in zuidelijke richting liggen bedrijven op circa 67 meter afstand van het plangebied. Verder naar het westen ligt een volkstuintencomplex op circa 43 meter van het plangebied en op circa 78 meter van het plangebied ligt een begraafplaats.



Foto's voormalige onderwijsgebouwen, gezien vanuit het noordoosten (bovenste foto) en vanuit het noordwesten (onderste foto)

2.2 Toekomstige ontwikkeling

In het plangebied is de ontwikkeling van maximaal 71 sociale huurappartementen of grondgebonden sociale huurwoningen voorzien, waarvan minimaal 70% levensloopgeschikt wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt de openbare ruimte in het plangebied ingericht.

De grondgebonden woningen worden uitgevoerd als rijwoningen in rijen van maximaal acht aaneen gebouwde woningen. Deze zullen bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap en krijgen elk een tuin. De grondgebonden woningen met één bouwlaag krijgen een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. De woningen die uit twee bouwlagen bestaan krijgen een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 11 meter.

Voor de appartementen geldt dat het appartementengebouw uit twee bouwlagen mag bestaan en wordt afgedekt met een plat dak. Het appartementengebouw krijgt een maximum goot- en bouwhoogte van 7 meter.

De openbare ruimte in het plangebied wordt ingericht met interne ontsluitingswegen, parkeergelegenheid, groen en waterberging. Centraal in het plangebied wordt voorzien in een groene ruimte, met enkele bomen en een waterberging. Het plangebied wordt voor autoverkeer aan twee zijden ontsloten op de Pastoor Jacobsstraat. Langs beide ontsluitingswegen worden parkeervakken gerealiseerd. De twee ontsluitingswegen worden met elkaar verbonden door een interne ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plangebied. Langs deze weg worden parkeervakken aangelegd.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen woningen passen goed in de omgeving, aangezien in de omgeving hoofdzakelijk woningen aanwezig zijn. Er is sprake van een herstructureringslocatie binnen het stedelijk gebied.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de woningen zorgvuldig ingepast in de omgeving. Aan de Haspelweg en Schutsboom, ten westen en zuiden van het plangebied, staan vrijstaande villa's op ruime percelen. De woningen zijn van diverse typen en hebben een verspringende rooilijn. Aan de Pastoor Jacobsstraat, aan de noordzijde van het plangebied, staan twee-onder-een-kapwoningen met een vaste rooilijn. Aangrenzend aan de noordwestelijke zijde van het plangebied ligt een voormalig schoolgebouw, dat momenteel wordt gerenoveerd en wordt herbestemd als woon-zorgvoorziening voor senioren.



Impressie toekomstige invulling van het plangebied

De nieuwe grondgebonden woningen sluiten qua bouwstijl aan op de woningen aan de Pastoor Jacobsstraat, die eveneens bestaan uit één of twee bouwlagen met een kap. De woningen in een rij worden in een vaste rooilijn gebouwd. Om de individualiteit van de afzonderlijke woningen te benadrukken zal het dakvlak worden doorbroken door bijvoorbeeld dakkapellen en/of accenten in deur- en raamomlijstingen. De woningen die aan de Pastoor Jacobsstraat komen te liggen, worden gebouwd in dezelfde bebouwingslijn als de voormalige onderwijsgebouwen. Qua bouwhoogte zijn de woningen weliswaar hoger dan de voormalige onderwijsgebouwen, maar in vergelijking met de woningen aan de overzijde van de straat is de goot- en bouwhoogte vergelijkbaar. De woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap hebben een beduidend lagere goot- en bouwhoogte dan de woningen in de omgeving.

In vergelijking met de voormalige onderwijsgebouwen zullen de nieuwe grondgebonden woningen nauwelijks voor extra schaduwwerking zorgen op omliggende bebouwing, mede gelet op de tussenliggende afstand tussen de nieuwe woningen en bestaande woningen in de omgeving. Bovendien blijven de bestaande bomen langs de Pastoor Jacobsstraat, en de eventuele schaduwwerking daarvan, voor het merendeel behouden (zie paragraaf 4.5).

Het appartementengebouw aan de westzijde van het plangebied sluit qua bouwvolume aan op het naastgelegen schoolgebouw en is qua bouwmassa en –hoogte vergelijkbaar met de bestaande, te slopen sporthal die nu nog op deze locatie is gelegen. Het appartementengebouw wordt met maximaal 7 meter iets hoger dan de bestaande sporthal, waarvan het hoge deel een bouwhoogte van 6,3

meter heeft. Ten opzichte van huidige planologische bouw mogelijkheden wordt de maximum bouw hoogte middels het voorliggende bestemmingsplan verlaagd. Volgens de vigerende beheersverordening mogen namelijk gebouwen met een maximum goot- en bouw hoogte van 9 meter worden opgericht, terwijl het voorliggende bestemmingsplan een lagere goot- en bouw hoogte van maximaal 7 meter mogelijk maakt.

Daarnaast komt het appartementengebouw verder richting het zuiden te staan dan de huidige sport hal. Als gevolg hiervan zal niet of nauwelijks sprake zijn van extra schaduwwerking op de omliggende woningen, gelet op de tussenliggende afstand tot de omliggende woningen, de ligging van het gebouw en de beperkte toename van de bouw hoogte.

Wat betreft de indeling van het appartementengebouw wordt de galerij aan de binnenzijde gerealiseerd en de balkons aan de buitenzijden van het gebouw. Bouwkundig is dit de meest efficiënte indeling. Daarnaast zorgt de situering van de galerij aan de binnenzijde ervoor dat de geluidsuitstraling richting de omgeving, als gevolg van o.a. pratende mensen en dichtslaande deuren, wordt geminimaliseerd. De balkons kennen een minder dynamisch gebruik, waardoor deze minder geluidsuitstraling naar de omgeving tot gevolg hebben. Bovendien blijven de bestaande bomen aan beide zijden van de Haspelweg behouden, waardoor een groene buffer blijft bestaan tussen de nieuwe appartementen en de bestaande woningen aan de overzijde van de Haspelweg.



Bestaande, te behouden bomen aan beide zijden van de Haspelweg

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de nationale plannen voor ruimte en mobiliteit beschreven. 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 dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkelingen zijn dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling

wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Het voorliggende initiatief omvat de realisatie van maximaal 71 sociale huurappartementen of grondgebonden sociale huurwoningen. In totaal worden hiermee 71 wooneenheden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit betreft een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom vereist.

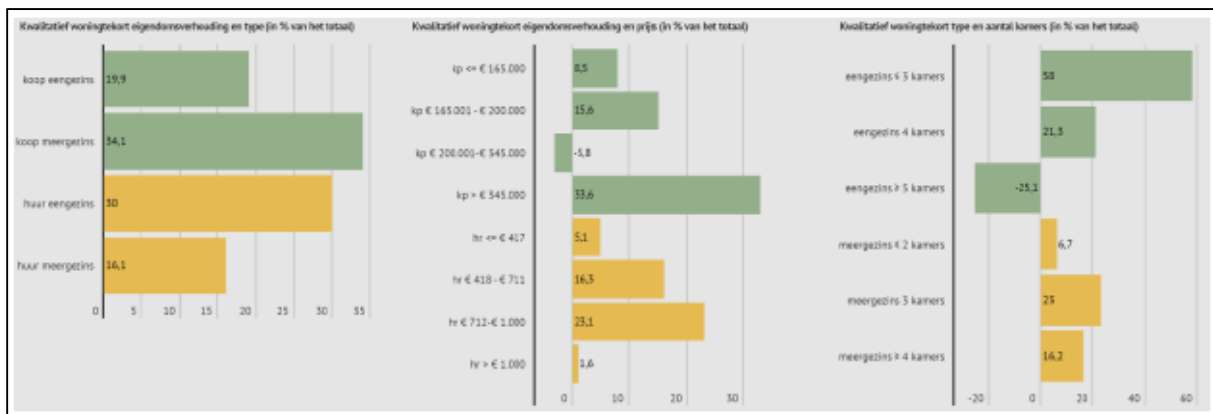
De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk sprake van herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij woningbouw plaatsvindt op een voormalige onderwijslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij worden woningen gerealiseerd die aansluiten bij de huidige en toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

Kwalitatieve verantwoording

Met het planvoornemen worden binnen bestaand stedelijk gebied 71 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd, waarvan minimaal 70% levensloopgeschikt. De bouw van deze 71 woningen sluit in kwalitatieve zin aan bij het van toepassing zijnde beleid en de woningbehoefte in de gemeente. Op basis van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, zie ook paragraaf 3.3.2, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie) het uitgangspunt. Dit onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is. Dit is in hoofdstuk 2 en 4 van deze toelichting aangetoond. Daarnaast dient het planvoornemen aan te sluiten bij het afwegingskader woningbouwkwaliteiten uit deze Woonvisie. Met het realiseren van sociale huurwoningen, waarvan minimaal 70% levensloopgeschikt, wordt aan deze laatste voorwaarde voldaan.

De woningbehoefte blijkt ook uit het woonwensenonderzoek dat in 2017 door Metropoolregio Eindhoven is uitgevoerd.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).



Kwalitatief woningtekort, uitgezet in percentages per type, prijs en aantal kamers

Kwantitatieve verantwoording

De gemeente Deurne beschikt over een gemeentelijk woningbouwprogramma dat aansluit bij de kaders van de gemeentelijke Woonvisie en past binnen de Regionale woonafspraken (zie ook Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant, paragraaf 3.2.3). Uitgangspunt voor de Regionale woonafspraken is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, deze is per gemeente richtinggevend.

Uit de meest recente provinciale woningbehoefteprognose blijkt dat er voor de gemeente Deurne voor de periode 2017-2029 een behoefte bestaat aan 1.155 woningen². De woningbouwplannen in vastgestelde en vigerende bestemmingsplannen (harde plancapaciteit) en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen (zachte plancapaciteit) worden jaarlijks via een door de gemeente in te vullen matrix gemonitord door de provincie Noord-Brabant. Uit het meest recente overzicht (stand 1 januari 2020) blijkt dat er in Deurne een harde plancapaciteit bestaat van 453 woningen en een totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) van 1019 woningen. Binnen de zachte plancapaciteit is voor het plangebied een reservering van 71 woningen opgenomen, conform de beoogde plannen voor de realisatie van 71 woningen op deze locatie.

De huidige provinciale prognose dateert uit 2017. In 2020 volgt een actualisatie door de provincie, waarbij het de verwachting is dat de woningbehoeftecijfers iets hoger liggen dan in de huidige prognose.

Conclusie

Het planvoornemen past zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin binnen de woningbehoefte in Deurne en daarmee passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

² Bijlage E-1 van de provinciale woningbehoefteprognose, zie: https://bevolkingsprognose.brabant.nl/sites/all/modules/custom/brabant/bijlage_e-1.pdf

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen. Het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied betekent dat er voldoende ruimte wordt gereserveerd om water op te vangen en vast te houden voor tijden van hitte en droogte. Daarnaast is meer ruimte nodig voor groen om de steden leefbaarder en gezonder te maken en hittestress tegen te gaan. Door middel van extra ruimte voor water in de stad (bijvoorbeeld in de beekdalen), koeltebossen, wadi's in parken, groene gevels en daken met vetplanten kan invulling worden gegeven aan de klimaatbestendigheid van het stedelijk gebied.

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 71 woningen binnen een bestaand woongebied in de kern Deurne, ter plaatse van een voormalige onderwijslocatie. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor openbaar groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De woningen zelf dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 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.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleidingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De opgaven in Noord-Brabant leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes. Dit zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid;
- Vestigings- en leefklimaat en gezondheid.

Binnen de stedelijke structuur, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, 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. Groot-schalige 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.

Het plangebied ligt in een kern in het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 71 woningen binnen een bestaand woongebied in de kern Deurne, ter plaatse van een voormalige onderwijslocatie. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik. Tevens wordt voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014'.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgroningen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

Het plangebied is volgens de kaarten bij de Interim omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied gelegen. Volgens artikel 3.42 'duurzame stedelijke ontwikkeling' dient een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen het stedelijk gebied te zijn gelegen en een onderbouwing te bevatten dat:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorliggende ontwikkeling van maximaal 71 woningen ter plaatse van een voormalige onderwijslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Deurne is passend binnen de regionale afspraken. Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling, omdat deze een positieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit. Het braakliggende terrein wordt ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen en in het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een hoge omgevingskwaliteit, waarbij zoveel mogelijk invulling wordt gegeven aan een veilige en gezonde leefomgeving. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningen dienen te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen, en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. In het stedenbouwkundig plan is voorzien in openbaar groen en ruimte voor de opvang van hemelwater, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden voorkomen. Wat betreft mobiliteit wordt (naast infrastructuur en parkeerplaatsen voor autoverkeer) voorzien in paden en stoepen voor voetgangers. Samengevat betreft de voorliggende ontwikkeling hiermee een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor het voorliggende plangebied zijn daarnaast enkele regels met betrekking tot natuur (afdeling 2.6 van de verordening) relevant. Uit de uitgevoerde onderzoeken (zie paragraaf 4.6 'flora en fauna') is geconcludeerd dat het voorliggende plan geen negatieve invloed heeft op beschermde natuurwaarden en soorten, waardoor het plan niet in strijd is met afdeling 2.6 van de Interim omgevingsverordening. Ten aanzien van de overige onderwerpen die in de verordening worden geregeld, zijn geen regels opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende plan.

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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

Actielijnen

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

Leidende principes

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

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

Het voorliggende plan is passend binnen de regionale afspraken ten aanzien van woningbouw.

Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne

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

Een blik op de toekomst leert dat de afronding van de wijken en kernen van Deurne in zicht komt. Er is de komende jaren nog behoefte aan extra woningen, maar deze behoefte neemt af. Elke toevoeging moet dus raak zijn, zowel naar type (doelgroep en prijsklasse) als naar locatie. Deze afnemende behoefte aan toevoegingen hangt samen met:

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

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

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

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

Uitgangspunt is dus het toevoegen van passende kwaliteit en een beperkte kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad.

De noodzakelijke aanvulling van de woningvoorraad richt zich vooral op de kleiner wordende huishoudens door vergrijzing en individualisering. Aan de behoefte van deze kleinere huishoudens (senioren, (her-)starters en jonge (eenouder-) gezinnen) wordt in de bestaande woningvoorraad nog niet voldoende tegemoetgekomen.

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

Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

- 1. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.*
- 2. Woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen.*
- 3. Verbinden van voorzieningen.*
- 4. Aansluiten op behoeften van kernen en wijken.*
- 5. Omzetting van leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan winkels buiten het kernwinkelgebied. Insteek is behoud / versterking van een goede woonomgeving en het behoud van een compact, levendig en veelzijdig centrum in de kern van Deurne.*

Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreiding van de kernen (meer) opgenomen. Daarnaast worden bestaande, maar nog niet gerealiseerde woningbouwtitels en woningbouwbestemmingen, bij de actualisatie van bestemmingsplannen kwantitatief en kwalitatief heroverwogen door de gemeente.

Doel hiervan is behoud van flexibiliteit om ook op de langere termijn omzettingen van leegstaand vastgoed, goede initiatieven en kleinschalige oplossingen van actieve inwoners en ontwikkelaars mogelijk te maken. Omzettingen / projecten komen alleen van de grond als er behoefte (vraag) is naar deze extra woningen. Als dit niet het geval is en ze toch gerealiseerd worden, ontstaat elders leegstand. Uitgangspunt is en blijft balans tussen vraag en aanbod.

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

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

3.3.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

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

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

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

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

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

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

Voor het plangebied ligt de focus op de bouw van sociale huurwoningen, waarvan minimaal 70% levensloopgeschikt wordt uitgevoerd. Voor de onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan deze woningen wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. De beoogde ontwikkeling van in totaal 71 woningen past binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, aangezien sprake is van een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt aan de bestaande kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016

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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen 'categorie 6, Bijzondere gebouwen', waaronder o.a. scholen en andere maatschappelijke gebouwen zijn opgenomen, die qua schaal en omvang duidelijk afwijken van hun directe omgeving. Binnen het plangebied is deze voormalige onderwijsbebouwing echter (grotendeels) gesloopt. Derhalve ligt toetsing aan deze welstandscategorie niet voor de hand. Er wordt daarom aansluiting gezocht bij een welstandsniveau in de directe omgeving, zijnde 'categorie 12, Thematische woningbouw'. Bij herziening van de welstandsnota zal dit worden meegenomen.

3.3.4 Vigerende beheersverordening

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein', zoals vastgesteld op 19 juli 2016. In deze beheersverordening zijn de gronden grotendeels bestemd tot 'Maatschappelijk'. De meest noordelijk gelegen delen van het plangebied, ter plaatse van de Pastoor Jacobsstraat, zijn bestemd tot 'Woongebied'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd'.

Op basis van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, wegen, paden en parkeren, tuinen, erven en terreinen, en bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Op de voor 'Woongebied' aangewezen delen van het plangebied is onder andere wonen in bestaande woningen toegestaan. Daarnaast zijn onder andere groenvoorzieningen, wegen, paden, parkeren, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten. Ter plaatse zijn geen bestaande woningen aanwezig, aangezien deze delen van het plangebied onderdeel uitmaakt van een weg (de Pastoor Jacobsstraat).

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

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. 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 bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 71 woningen. Dit betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor kostenverhaal in principe is vereist. De gemeente en de initiatiefnemer hebben hiertoe een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is vastgelegd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In het plangebied is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage³.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De toplaag is bovendien zwak humeus en/of zwak grindig. De diepere ondergrond bestaat plaatselijk uit matig tot sterk zandige klei en is plaatselijk zwak veen- en/of zwak kleihoudend. In de toplaag zijn zeer plaatselijk zwakke bijmengingen aan baksteen, kolengruis en/of puin waargenomen. Zeer lokaal zijn eveneens in de ondergrond zwakke bijmengingen aan baksteen- en/of kolengruis waargenomen. Het is

³ Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Haspelweg te Deurne*, rapportnummer 7448.001, 22 oktober 2018

aannemelijk, gezien de recente sloop van het schoolgebouw, dat de geconstateerde bijmengingen te relateren zijn aan de uitgevoerde sloopwerkzaamheden.

Gezien de bij de gemeente Deurne aanwezige asbestvrijgaverapporten van de sloop van het voormalige schoolgebouw, gaat Econsultancy in samenspraak met de gemeente Deurne, vooralsnog vanuit dat de aangetroffen zwakke puinbijmengingen in de bodem als niet-asbestverdacht beschouwd kunnen worden. 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 PCB. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, molybdeen en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met zink, barium en molybdeen. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie en het beoogde gebruik voor wonen met tuinen, openbaar groen en infrastructuur. Kortom vanuit het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige 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 geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Aangezien het plangebied binnen de onderzoekszone van omliggende wegen en spoorwegen ligt, is een akoestisch onderzoek naar weg- en spoorwegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁴.

De beoogde woningen zijn gelegen in de geluidszone van de spoorweg Venlo-Eindhoven en de Helmondseweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/uur

⁴ Econsultancy, *Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer Haspelweg te Deurne*, rapportnummer 7448.002, 4 juli 2019

wegen (binnenplanse ontsluitingsweg, Haspelweg, Pastoor Jacobsstraat, Schutsboom en de Venderliër) in het onderzoek betrokken.

De geluidbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 50 dB als gevolg van wegverkeer. Alleen als gevolg van de Haspelweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Dit is het geval voor de 12 appartementen die zijn georiënteerd op de Haspelweg (aangegeven in de navolgende afbeelding met een rode lijn). Op de overige woningen treedt geen overschrijding op. Vanuit de overige omliggende wegen en vanwege spoorwegverkeerslawaai wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting niet overschreden.



Appartementen met overschrijding geluidbelasting op de gevel (rode lijn)

Voor de Haspelweg is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Vanwege het ontbreken van een zone kunnen formeel geen hogere waarden worden vastgesteld. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig.

Voor de 12 appartementen die zijn georiënteerd op de Haspelweg dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van deze woningen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels te worden uitgevoerd. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tegenwoordig worden woningen goed geïsoleerd gebouwd. Een geluidreductie van 25 dB is daarbij aannemelijk. Hierdoor kan voldaan worden aan de binnenwaarde van 33 dB. Geluid vormt hiermee geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit geluidhinder van weg- en railverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende woningbouw. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen zal een nader onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van de 12 appartementen die op de Haspelweg zijn georiënteerd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 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 71 woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaavedioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2018 ter plaatse tussen de 12 en 14 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ in tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeterd door voortschrijdende technologie.

Conclusie

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

4.2.4 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.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

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.

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, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (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.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

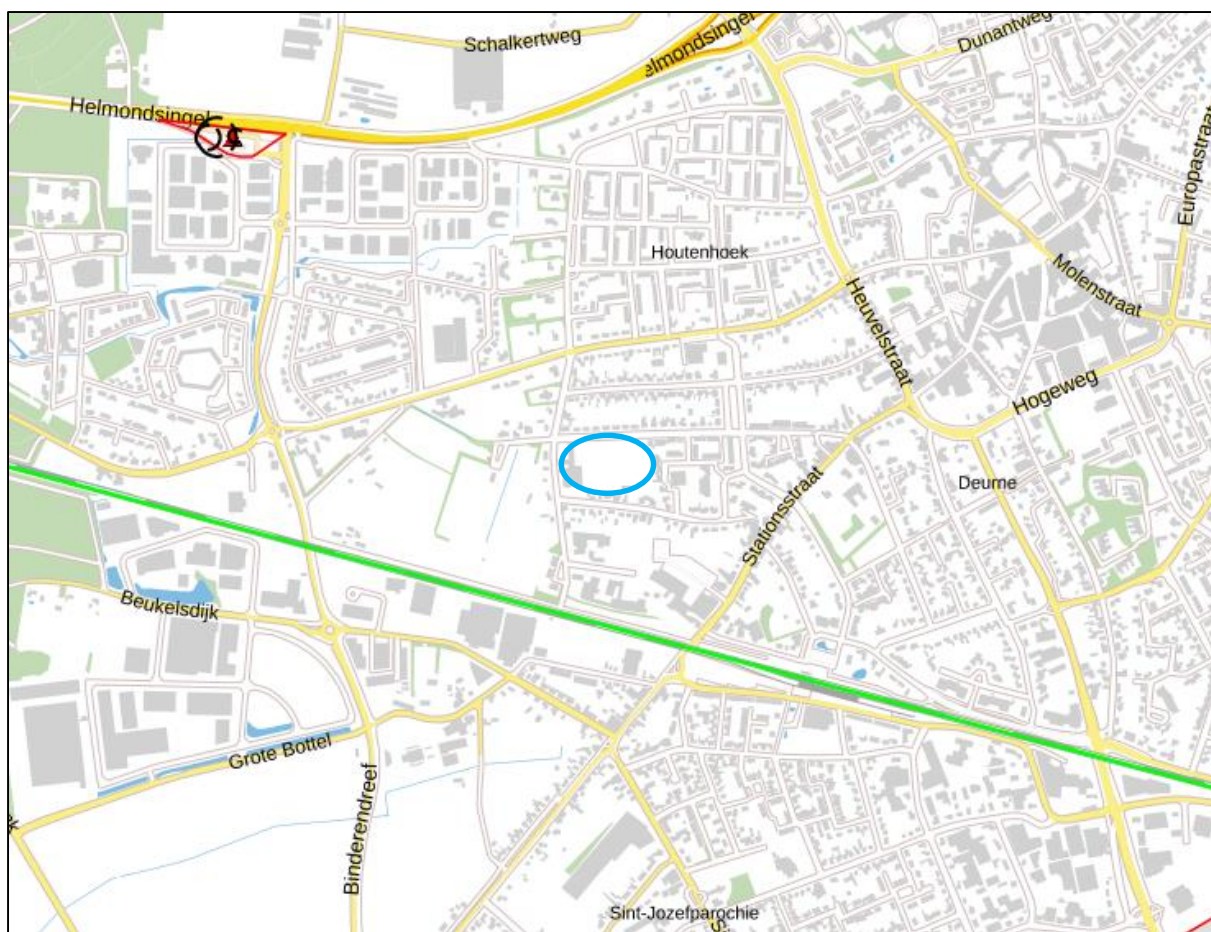
Econsultancy heeft in het kader van de voorliggende plannen een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De onderzoeksresultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁵.

Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

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

⁵ Econsultancy, *Quickscan externe veiligheid Haspelweg te Deurne*, rapportnummer 7448.004, 5 juli 2019

Ten zuiden van het plangebied vindt wel risicovol transport plaats over de spoorweg Venlo-Eindhoven. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 460 meter. Omdat het plan op meer dan 200 meter afstand is gelegen, mag worden gesteld dat het groepsrisico niet toeneemt. Wel is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Deze is in de onderzoeksrapportage opgenomen.



Uitsnede risicokaart met globale ligging plangebied (blauw omcirkeld)

Alleen de effecten van een explosie (warme of koude BLEVE) reiken tot het plangebied. Binnen 290 meter afstand kunnen secundaire brandhaarden ontstaan. Daarom wordt voorgesteld in de gevels aan de spoorzijde brandwerende en vertragende middelen toe te passen. Tot 265 meter afstand kunnen ruiten (dubbelglas) breken. Wanneer de situatie dit toelaat, is het plan goed te ontvluchten in richtingen van de calamiteit af. Het appartementencomplex moet beschikken over een nooduitgang aan de achterzijde van het gebouw gezien vanuit het spoor.

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied geen zijn risicovolle inrichtingen gelegen. De meest dichtbij gelegen risicovolle inrichting betreft een LPG-tankstation aan de Helmondsingel 37a, op circa 830 meter ten noordwesten van het plangebied. Het invloedsgebied van deze inrichting is 150 meter, en reikt

daarmee niet tot het plangebied. Vanuit de ligging ten opzichte van het tankstation zijn er hiermee geen belemmeringen.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen in de omgeving. Voor meer informatie over de risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied wordt verwezen naar het onderzoeksrapport externe veiligheid.

Advies Veiligheidsregio

Het plangebied ligt tussen de 200 meter en 1 kilometer van het spoor. Het plangebied ligt op circa 265 meter van het spoor en daarmee op meer dan 200 meter, maar wel binnen het invloedsgebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

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

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

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

Mechanische ventilatie

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

Beleidsregels

Voor wat betreft bluswatervoorziening worden de beleidsregels toegepast.

Risicocommunicatie

Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, wegen, waterwegen en buisleidingen. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Venlo-Eindhoven heeft een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden en is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

4.2.5 Milieuzonering

Algemene uitgangspunten

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'. In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen, op basis van de aspecten stof, geur, geluid en gevaar.

Toetsing

De beoogde woningen zelf 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.

Direct ten noordwesten van het plangebied ligt een voormalig onderwijsgebouw aan de Haspelweg 11. Dit gebouw heeft een maatschappelijke bestemming, op basis waarvan maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Hieronder vallen onder andere onderwijs, gezondheidszorg, openbaar bestuur en religieuze voorzieningen. Dit betreffen activiteiten van milieucategorie 1 en 2, die in principe inpasbaar zijn binnen een woonomgeving. Dit gebouw wordt momenteel gerenoveerd en herbestemd als woon-zorgvoorziening voor senioren. Deze activiteit veroorzaakt weinig hinder voor zijn omgeving en is daardoor in te delen in milieucategorie 1. Op basis van de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt hiervoor een richtafstand van 10 meter geadviseerd ten opzichte van woningen. De afstand van de meest dichtbij gelegen nieuwe woning tot de bestemmingsgrens van de maatschappelijke bestemming bedraagt circa 5 meter. De afstand van gevel tot gevel bedraagt circa 12 meter. Het gebruik van woon-zorgvoorziening voor senioren zal niet worden beperkt door de nieuw te bouwen woningen in het plangebied. De nieuwe woningen zullen daarnaast geen hinder ondervinden van de zorgactiviteiten op de locatie Haspelweg 11, waardoor in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Op een afstand van circa 41 meter ten oosten van het plangebied ligt eveneens een maatschappelijke bestemming. Ter plaatse is onder andere een basisschool aanwezig. De toegestane maatschappelijke functies zijn activiteiten van milieucategorie 1 en 2 en zijn in principe inpasbaar binnen een woonomgeving. Voor een basisschool wordt een maximale richtafstand aangegeven van 30 meter, vanwege het aspect geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Op circa 67 meter ten zuiden van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Ter plaatse zijn bedrijven van milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor wordt een richtafstand geadviseerd van 30 meter, waaraan ruimschoots wordt voldaan.

Daarnaast, op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied, ligt een detailhandelsbestemming. Ter plaatse is (perifere) detailhandel toegestaan en aanwezig. Dit betreffen activiteiten van milieucategorie 1 en 2, waarvoor een richtafstand van 10 respectievelijk 30 meter wordt geadviseerd. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Voor het overige vinden er in de omgeving van het plangebied geen activiteiten plaats waarvan de hindercontouren tot het plangebied reiken.

Conclusie

Kort samengevat zal in de toekomstige situatie voor de beoogde woningen dus sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden bestaande inrichtingen in de omgeving niet in hun bedrijfsuitoefening belemmerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

4.2.6 Geurhinder

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

Volgens de definitie van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Woningen zijn geurgevoelige objecten, waardoor toetsing aan het aspect geurhinder van veehouderijen vereist is.

De gemeenteraad van Deurne heeft op 17 november 2015 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015' vastgesteld. Deze verordening betreft een actualisatie van de geurverordening uit 2011. In de geurverordening zijn geurnormen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting per deelgebied vastgelegd, zoals hieronder is weergegeven.

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

Geurnormen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Wat betreft de voorgrondbelasting (geurbelasting veroorzaakt door individuele veehouderijen) is het plangebied volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 gelegen binnen het gebied 'Kern Deurne (gebied A)'. Ter plaatse geldt voor de voorgrondbelasting een norm van 1 OuE/m³. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 840 meter ten noorden van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object op basis van de Wgv. Gezien de grote tussenliggende afstand en de aard en omvang van deze veehouderij kan redelijkerwijs worden aangenomen dat wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondbelasting van 1 OuE/m³.

	Kernen	Kernrandzones plangebieden	Buitengebied
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5 Ou < 7% hinder	Maximaal 8 Ou <10% hinder	Maximaal 10 Ou <12% hinder
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10 Ou	Maximaal 13 Ou	Maximaal 20 Ou
Onvoldoende	10 Ou of meer (>12% hinder)	13 Ou of meer (>15% hinder)	20 of meer (> 20% hinder)

Geurnormen achtergrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Wat betreft de achtergrondbelasting (de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object) ligt het plangebied volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 binnen het gebied 'kernen'. Voor deze zone geldt voor de achtergrondbelasting een toetswaarde van maximaal 10 Ou en een streefwaarde van maximaal 5 Ou.

Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2015) blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied als zeer goed (0-3 Ou) wordt gekwalificeerd. Hiermee wordt voldaan aan zowel de toetswaarde van maximaal 10 Ou als de streefwaarde van 5 Ou.

Conclusie

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

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Algemeen

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

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

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

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

Beleid

In de vigerende beheersverordening is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m². Aangezien deze ondergrenzen bij de voorliggende ontwikkeling zullen worden overschreden, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage⁶.

Onderzoek

De landschappelijke locatie, ver van de beekdalen, was een ongeschikte locatie voor de jager-verzamelaars. Voor de landbouwers tijdens het Neolithicum en de Bronstijd was het een geschikte bewoningslocatie. Bij de uitgevoerde onderzoeken in de omgeving zijn zeer weinig sporen of vondsten uit deze periodes aangetroffen. Aangezien deze niet kunnen worden uitgesloten, geldt er een middelhoge verwachting. Ongeveer 500-550 m ten zuidwesten van het plangebied is een nederzetting uit de IJzertijd, Romeinse tijd, Vroege- en Volle-Middeleeuwen aangetroffen. De verwachting voor deze periodes is daarom hoog. Er wordt geen bewoning tijdens de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd verwacht. Waarschijnlijk was het plangebied in gebruik als landbouwgrond of voor industriële activiteiten. Er geldt dan ook een hoge verwachting voor het aantreffen van sporen en/of vondsten die hiermee in relatie kunnen worden gebracht.

In boring 7 is een intacte bodemopbouw aangetroffen. Deze bestaat uit een 80 cm dik eerddek met hieronder een 10 cm dikke gevlekte laag. Mogelijk is dit een oude ploeglaag. Op een diepte van circa 90 cm –mv bevindt zich de C-horizont die bestaat uit geel zand. In boring 3 en 9 is onder een 50 cm dikke verstoorde laag, de C-horizont aangetroffen. In de overige boringen is een diepgaande verstoring aangetroffen. Deze verstoring heeft een variërende diepte van 85-140 cm –mv. De verstoring is veroorzaakt door de realisatie en de sloop van de bebouwing. Als gevolg hiervan wordt de middelhoge en hoge archeologische verwachting voor alle perioden naar laag bijgesteld. Derhalve is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk en vormt de archeologische verwachting geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Echter, mochten tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Deurne conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016. In de bijlage bij deze toelichting is het volledige archeologische onderzoeksrapport opgenomen.

Op basis van de bovenstaande onderzoeksresultaten heeft het bevoegd gezag middels een selectiebesluit besloten het plangebied vrij te geven. Het volledige selectiebesluit is als bijlage⁷ bij deze toelichting gevoegd.

⁶ Econsultancy, *Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Haspelweg te Deurne*, rapportnummer 7448.003, 25 oktober 2018

⁷ Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, *Advies Archeologische Monumentenzorg 2019-nr. 201*, 10 december 2019

Conclusie

Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Het bevoegd gezag heeft het plangebied middels een selectiebesluit vrijgegeven. De archeologische dubbelbestemming, zoals die in de vigerende beheersverordening is opgenomen, is in het voorliggende bestemmingsplan niet meer opgenomen.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van een locatie vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- bouwkunst;
- historisch landschap;
- geomorfologie.

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied zelf geen beschermde (rijks/gemeentelijke) monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Direct ten noordwesten van het plangebied, aan de Haspelweg 11, ligt een voormalig schoolgebouw met schoolplein, daterend uit de Wederopbouwperiode. De sporthal/gymzaal in het meest westelijke deel van het plangebied zal worden gesloopt. Dit te slopen deel van de bebouwing heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. De naastgelegen school met het plein uit de Wederopbouwperiode is cultuurhistorisch waardevol en krijgt een nieuwe functie. Middels de voorliggende woningbouwontwikkeling wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op dit gebouw.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plangebied maakt tot slot geen onderdeel uit van historisch landschappelijk waardevol gebied.

Conclusie

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

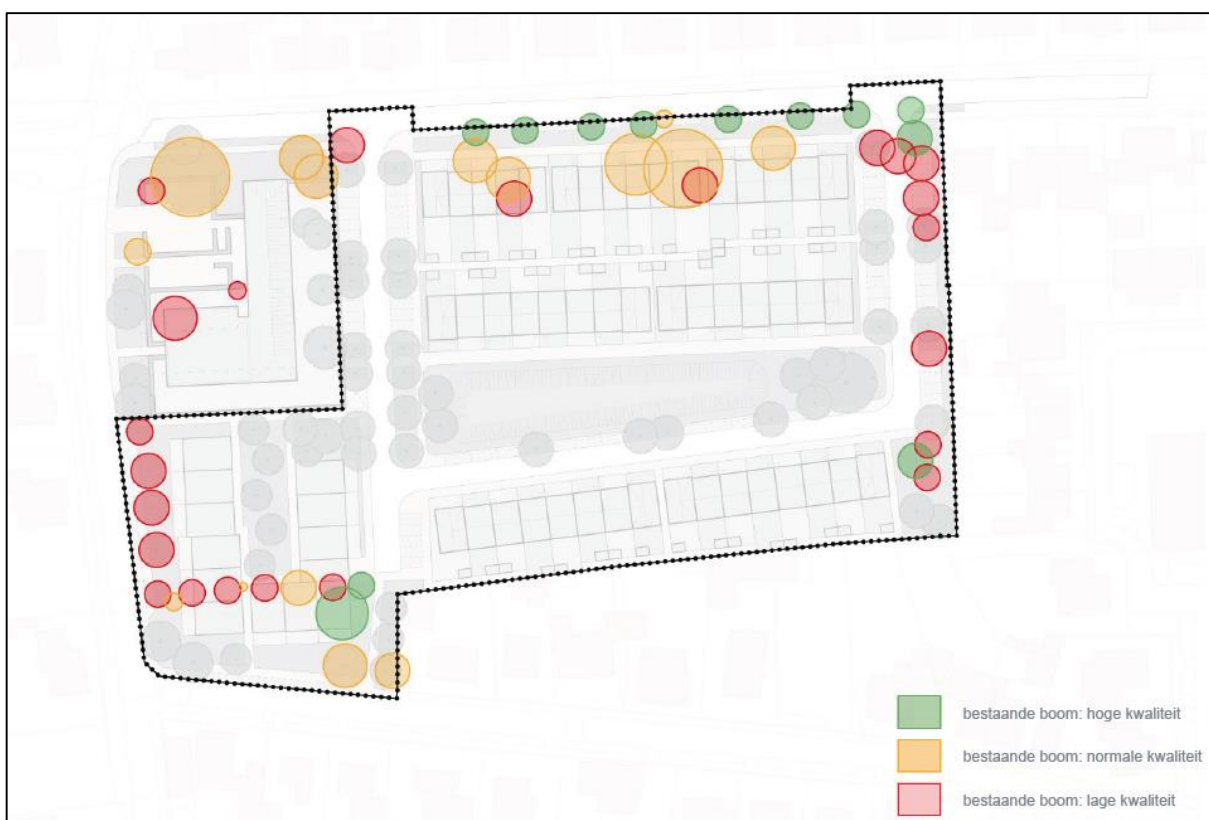
4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn volgens de geldende beheersverordening en de risicokaart binnen of in de omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

Op basis van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen of in de directe nabijheid van een gebied waarin uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen.

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan heeft een bomeninventarisatie plaatsgevonden. Hierbij is in kaart gebracht welke bomen waar gesitueerd zijn en welke waarde zij hebben. In de navolgende afbeelding is het resultaat van deze bomeninventarisatie weergegeven.



Bomeninventarisatie

Bij de beoogde inrichting van het plangebied worden zoveel mogelijk bomen behouden. De bomen die moeten worden verwijderd, zijn over het algemeen bomen van lage en normale kwaliteit. De bomen van hoge kwaliteit blijven behouden en worden ingepast in het plan. Daarnaast wordt een aantal nieuwe bomen aangeplant. Hiermee wordt het bestaande groen behouden en versterkt.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

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

Om te beoordelen of het planvoornemen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid kan worden uitgevoerd, heeft een ecoloog van BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport⁸.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, betreft de Deurnsche Peel & Mariapeel, bevindt zich op circa 5,3 kilometer ten oosten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand tot de Natura 2000-gebieden zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van in totaal 71 woningen betreft ter vervanging van de bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied, is een significante toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied in principe uitgesloten. Echter naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het PAS-beoordelingskader, dient een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Op deze wijze kan aangetoond worden of een significant effect ten aanzien van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied aan de orde is. Dit onderzoek is tweeledig. Allereerst wordt door middel van een onderzoek 'Stikstofdepositie beoogde situatie' de stikstofdepositie ten gevolge van de realistische, maximale planologische invulling berekend (gebruiksfase). Ten tweede dient er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden naar de realisatiefase. Indien op basis van de uitgevoerde berekening (mogelijk) significant negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten, kan worden volstaan met het uitgevoerde onderzoek.

Door middel van een Aeries-berekening is de eventuele stikstofdepositie als gevolg van het initiatief op Natura 2000-gebieden in de omgeving bepaald. Uit het stikstofonderzoek is geconcludeerd dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De volledige Aeries-berekening⁹ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB (Natuurnetwerk Brabant) of een ecologische verbindingzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 950 meter ten westen van het

⁸ BRO, *Quickscan flora en fauna "Haspelweg 11" te Deurne*, projectnummer P00916, 22 oktober 2018

⁹ BRO, *Aeries-berekening Haspelweg Deurne, gemeente Deurne*, projectnummer P00916, 28 november 2019

plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de groenblauwe mantel.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit een oud enkellaags schoolgebouw met hierin enkele lokalen en een gymzaal. Ook een braakliggend terrein ten oosten en een gazon ten zuiden hiervan behoren tot het plangebied.

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

- Ten aanzien van de huismus en vleermuizen dient op basis van vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen te worden bepaald of er bij uitvoering van de plannen sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming en of het treffen van maatregelen en het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

In oktober 2019 is het geadviseerde aanvullend onderzoek naar de huismus en vleermuizen uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage¹⁰.

Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Er gaan bij werkzaamheden geen rust- en verblijfplaatsen, essentieel leefgebied of vlieg-routes verloren. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten.

Conclusie

Op basis van uitgevoerde onderzoeken wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden, houtopstanden of soorten niet noodzakelijk geacht en is er geen sprake van een compensatieverplichting.

¹⁰ BRO, *Nader ecologisch veldonderzoek vleermuizen – Haspelweg te Deurne*, projectnummer P00916, 29 oktober 2019

Op basis van het bovenstaande, bestaan er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen en kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht in acht te worden genomen.

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer aan één zijde ontsloten middels twee aansluitingen op de Pastoor Jacobsstraat. Deze twee ontsluitingswegen worden met elkaar verbonden door een interne ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plangebied. Voor voetgangers wordt het plangebied tevens ontsloten via paden die uitkomen op de Haspelweg en de Schutsboom.

Door middel van een verkeer- en parkeeronderzoek¹¹ is de verkeersgeneratie van de woningen berekend en vergeleken met de verkeersgeneratie van de voormalige functie van het plangebied als onderwijslocatie. De nieuwe verkeersgeneratie van het woningbouwplan is minder dan de verkeersgeneratie van de voormalige scholen. De voormalige functies genereerden ca. 480 motorvoertuigen op een gemiddelde openingsdag. De nieuwe functie heeft een verkeersgeneratie van 371 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dus dat er door dit woningbouwplan in de directe omgeving minder verkeer zal rijden dan in het verleden het geval was. Deze verschillen zijn te verklaren doordat met name basisscholen veel haal- en breng verkeer op meerdere momenten op de dag met zich meebrengen. De Pastoor Jacobsstraat, de Haspelweg en de andere omliggende wegen kunnen het verkeer in de toekomstige situatie dan ook zonder problemen verwerken.

Parkeren

De gemeentelijke 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. In het verkeer- en parkeeronderzoek is de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Uit de berekening komt naar voren dat er in totaal 87,5 ofwel 88 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Te realiseren:
Sociale huurwoningen	47	1,3	61,1
Appartementen	24	1,1	26,4
Totaal	71		87,5

Berekening parkeerbehoefte

In het inrichtingsplan voor het plangebied wordt voorzien in 91 parkeerplaatsen in de openbare ruimte het plangebied. Het merendeel hiervan wordt gerealiseerd als parkeervakken langs de twee toegangswegen, die ontsluiten op de Pastoor Jacobsstraat. Ten zuiden van de centrale groenvoorziening/ waterberging worden 12 parkeerplaatsen aangelegd, langs de hier aanwezige interne toegangsweg.

¹¹ Grenspaal 12, Verkeer- en parkeeronderzoek Deurne, kenmerk 19-0608-01_v2, 17 februari 2020

Langs de Pastoor Jacobsstraat worden daarnaast 10 parkeerplaatsen aangelegd. Langs de Schutsboom en de Haspelweg, respectievelijk ten zuiden en ten westen van het appartementengebouw, worden tot slot elk zeven parkeerplaatsen gerealiseerd. In de navolgende afbeelding is de ligging van de parkeerplaatsen weergegeven.



Situering parkeerplaatsen in plangebied

Hiermee wordt voorzien in ruim voldoende parkeerplaatsen om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernorm volgens de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019'. Er worden dan ook geen problemen verwacht met betrekking tot parkeren.

4.8 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit

deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende 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.

Onderzoek

In het kader van het voorliggende woningbouwplan heeft Econsultancy een watertoets opgesteld. De resultaten hiervan zijn hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage¹².

In de watertoets is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (waterschap Aa en Maas en de gemeente Deurne).

Bodem en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot uiterst siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De toplaag is bovendien zwak humeus en/of zwak grindig. De diepere ondergrond bestaat plaatselijk uit matig tot sterk zandige klei en is plaatselijk zwak veen- en/of zwak kleihoudend.

Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting wordt voor de planlocatie uitgegaan van een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 23,50 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 1,5$ m -mv bevinden.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 25 m +NAP. Voor de inschatting van de GHG voor het plangebied is gebruik gemaakt van grondwaterstijghoogtemetingen van grondwatermeetpunten uit het archief van TNO. Voor de bepaling is gebruik gemaakt van 5 peilbuizen. De peilbuizen zijn op een afstand van 500 m tot 2.000 m van de planlocatie gelegen. Op basis de grondwaterstromingsrichting en het verhang zijn de stijghoogtemetingen van de peilbuizen geïnterpoleerd naar de planlocatie. Op basis van deze gegevens is ingeschat dat de GHG op 23,50 m +NAP is gelegen. Dit zou op basis van een gemiddeld maaiveldverloop in de huidige situatie inhouden dat de GHG op 1,5 m -mv ligt.

De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. Geadviseerd wordt om de toekomstige bouwpeilen circa 20 cm hoger aan te leggen dan het naastgelegen wegpeil.

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

¹² Econsultancy, *Watertoets Haspelweg te Deurne*, rapportnummer 7448.006, 14 februari 2020

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een traditioneel gemengd vrij verval rioolstelsel gelegen.

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

Hemelwater

Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bodem binnen de onderzoekslocatie, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als goed doorlatend. Geadviseerd wordt om voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen een rekenwaarde te hanteren van 2,5 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor van 0,5.

Op basis van het actuele stedenbouwkundige plan is een inschatting gemaakt van het toekomstig verhard oppervlak. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 9.320 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 11.010 m². Conform het beleid van de gemeente Deurne is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 660 m³ (11.010 m² x 0,06 m).

Het voornemen bestaat om het hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding te verzamelen in een infiltratieriool (IT-riool) met overstort op een binnen het plangebied voorziene buffer/wadi. Wanneer de wadi wordt aangelegd met lengte van 73 m en een (gemiddelde) breedte van 13 m kan, bij een talud van 1 op 3 en een diepte van 0,6 m, circa 475 m³ water geborgen worden. In een dergelijke situatie staat het waterniveau tot aan maaiveld.

Het planvoornemen voorziet in de mogelijkheid om het restant van de wateropgave, 185 m³, ondergronds te bergen en infiltreren middels de aanleg van een IT-riool met lava. Voor het IT-riool is uitgegaan van een betonnen permeobuis met diameter 500 mm. In een buis, rond 500, is per strekkende meter circa 0,19 m³ berging aanwezig. In het toekomstige plan kan maximaal 290 meter infiltratieriool worden aangelegd waarmee de totale berging in het riool maximaal 55 m³ zal bedragen.

De restberging van 130 m³ zal geborgen moeten worden in het aan te brengen lavapakket. In de wattertoets is aangetoond dat dit lavapakket voldoende capaciteit heeft om de totale wateropgave te kunnen bergen. Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

In het systeem kan het regenwater zich eerst bufferen in de buis en de lava, waarna het geleidelijk de grond in kan trekken. Bij zeer extreme situaties en hoge buiduren kan overtollig water vanuit het infiltratieriool overstorten op de centraal binnen het plan gelegen wadi. Om de volledige bergingscapaciteit in het systeem te kunnen benutten dient het maaiveldniveau rondom de wadi in ieder geval lager te zijn gelegen dan het laagst gelegen punt in de weg.

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 60 mm kan tijdelijk een water-op-sstraat situatie ontstaan. In een dergelijke situatie dient afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen te worden voorkomen.

Grondwatermonitoring

De gemeente Deurne hanteert een minimale dekking van 1,20 meter op rioolbuizen. In het huidige ontwerp is uitgegaan van een permeobuis van rond 500 mm. Hiermee zou het IT-riool op 1,8 meter beneden maaiveld komen te liggen. Indien de GHG inderdaad op 1,5 meter onder maaiveld is gelegen kan het IT-riool een deel van het jaar in het grondwater komen te liggen waardoor de bergingscapaciteit van het systeem afneemt.

Door de gemeente Deurne is aangegeven dat aanvullend onderzoek naar de optredende grondwaterstanden nodig is. Hiertoe zal de grondwaterstand op de planlocatie gedurende een periode van 1 jaar worden gemonitord. Ten tijde van de uitvoering van het bouwplan zal hiermee voldoende zekerheid verkregen zijn omtrent de ligging van de GHG, waardoor een robuust hemelwatersysteem met voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd kan worden. Indien uit de grondwatermonitoring wordt geconcludeerd dat de GHG hoger ligt dan onderzijde van het IT-riool, dan dient de vervallen bergingscapaciteit te worden gecompenseerd binnen de te realiseren wadi.

4.9 M.e.r.-plicht

4.9.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

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

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

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

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.6 'Flora en fauna' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De omvang van de ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarden die zijn opgenomen in kolom 2, namelijk een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.- (beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.9.2 M.e.r.-beoordeling

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen.

De achterliggende gedachte bij de m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.- (beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project	
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën	
Plaats van het project	
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	
Kenmerken van het potentiële effect	
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	

Criteria EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 17.000 m ² . Het project richt zich op de realisatie van maximaal 71 sociale huurappartementen of grondgebonden sociale huurwoningen voorzien, waarvan minimaal 70% levensloopgeschikt wordt uitgevoerd. De planlocatie bestaat uit percelen die in de huidige situatie deels braakliggend zijn en deels nog bebouwd zijn met een voormalig onderwijsgebouw.
Cumulatie met andere projecten	Nee.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. <u>Luchtkwaliteit</u> (zie ook paragraaf 4.2.3): Met voorliggend plan wordt geen significante invloed op de luchtkwaliteit uitgeoefend. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<u>Geluid (spoor)wegverkeer</u> (zie ook paragraaf 4.2.2): Voor de 12 appartementen die zijn georiënteerd op de Haspelweg treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB, vanwege de ligging ten opzichte van de Haspelweg. De geluidbelasting op deze appartementen bedraagt maximaal 50 dB. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van deze appartementen zal de geluidwering van de gevels nader worden onderzocht, zodat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat in de appartementen. Voor het overige is er geen sprake van overschrijding van de geluidnormen als gevolg van wegen en spoorwegverkeerslawaaï. <u>Geur</u> (zie ook paragraaf 4.2.6): Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen of andere geurhinder veroorzakende inrichtingen zijn in de directe omgeving niet aanwezig. Daarnaast wordt voldaan aan de geldende normen voor de geurbelasting (voor- en achtergrondbelasting) op basis van de gemeentelijke geurverordening. <u>Verkeersaantrekkende werking</u> (zie ook paragraaf 4.7): Het project leidt in vergelijking met de voormalige onderwijsfunctie in het plangebied tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. De Pastoor Jacobsstraat, de Haspelweg en omliggende wegen kunnen dit verkeer zonder problemen verwerken.
Risico van ongevallen	Er is sprake van de ontwikkeling van woningen. Er is geen sprake van de realisatie van een nieuwe risicobron.
Plaats van het object	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie zijn de gronden waar de woningen zijn voorzien deels braakliggend zijn en deels nog bebouwd zijn met een voormalig onderwijsgebouw. Dit gebouw zal worden gesloopt. Het direct ten noordwesten van het plangebied gelegen voormalige onderwijsgebouw blijft behouden. Daarnaast is het plangebied grotendeels begroeid met gras. Langs de randen staan enkele (behoudenswaardige) bomen.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving is middels een Aeries-berekening aangetoond dat er geen sprake is van effecten groter dan 0,00 mol/ha/j. Zie ook paragraaf 4.6 'Flora en fauna'.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee.
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<u>Cultuurhistorie</u> (zie ook paragraaf 4.3): binnen het plangebied en de directe omgeving is geen sprake van landschappen van (cultuur)historisch belang. <u>Archeologie</u> (zie ook paragraaf 4.3): vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee, zie paragraaf 4.6 'Flora en fauna'.
Watergebied van internationale betekenis	Nee.
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt niet binnen of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie paragraaf 4.6 'Flora en fauna'.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee, zie paragraaf 4.8 'Waterhuishouding'.
Beschermd monument	Er zijn binnen het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig. Ook zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde monumenten aanwezig waarop een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend.
Belvedere-gebied	Nee.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van permanente nieuwbouw, waarbij de effecten blijvend zijn. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein', zoals vastgesteld op 19 juli 2016.

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

5.3 Toelichting op de regels

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

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

5.3.1 Inleidende regels

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

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

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

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn zowel de beoogde woningen incl. tuinen en beroepen aan huis als de benodigde openbare ruimte, wegen, parkeerplaatsen, groen en waterbergingsvoorzieningen toegestaan. Voor de beoogde locaties van de woningen zijn bouwvlakken opgenomen. Voor het appartementencomplex is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen. Voor de grondgebonden woningen is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen, op basis waarvan rijwoningen zijn toegestaan. Middels de aanduiding 'maximum

aantal aaneen te bouwen woningen' is geregeld dat maximaal 8 woningen in een rij aaneengebouwd mogen worden. De maximaal toegestane goot- en bebouwingshoogte van de woningen en het appartementsgebouw zijn middels de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding weergegeven. De voorgevellijn van de woningen is aangeduid middels de figuur 'gevellijn'. De woningen dienen in of evenwijdig aan deze lijn gebouwd te worden.

5.3.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een bepaling omtrent strijdig gebruik opgenomen en zijn enkele bevoegdheden om af te wijken van de gebruiksregels opgenomen. Daarnaast zijn de parkeerregels in dit artikel opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

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

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

6. 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 de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

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

6.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende instanties. Op 7 november 2019 is het bestemmingsplan voor vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

De provincie heeft op 7 november 2019 gereageerd dat het planvoornemen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap heeft op 25 november 2019 de volgende reactie gegeven: *‘Door deze planontwikkeling ontstaat een toename van het verhard oppervlak. In het plan is opgenomen hoe deze toename wordt gecompenseerd en hemelwaterneutraal kan worden uitgevoerd. Er worden voor het overige geen waterbelangen geraakt. We hebben dan ook geen opmerkingen op het plan en wensen u succes met de verdere procedure.’*

Op 16 december 2019 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden in het kantoor van Woningbouwvereniging Bergopwaarts. De inloopavond is bezocht door circa 30 buurtbewoners, die zich hebben laten informeren over de plannen en gelegenheid hebben gekregen tot het stellen van vragen. De belangrijkste vragen die zijn gesteld tijdens de inloopavond zijn als volgt.

- Vragen met betrekking tot de situering van het appartementengebouw en mogelijke inkijk vanuit de appartementen op de tuinen aan de overzijde van de Haspelweg. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal nader worden bekeken in hoeverre deze veronderstelde inkijk voorkomen kan worden.
- Vragen met betrekking tot het parkeren voor de woningen die aan de Pastoor Jacobsstraat komen te liggen. Het parkeren voor deze woningen vindt voor het merendeel plaats binnen het plangebied zelf. Daarnaast zijn er circa 10 bestaande parkeerplaatsen aanwezig langs de Pastoor Jacobsstraat, die gebruikt kunnen worden.
- Vragen met betrekking tot de ligging van de inritten aan de Pastoor Jacobsstraat. Enkele omwonenden zijn bezorgd dat vanwege de ligging ten opzichte van hun woning mogelijk instraling door koplampen plaatsvindt.

Vervolgens heeft aanvullend overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiging van de omwonenden van de Haspelweg en de Schutsboom. In overleg met de buurt is besloten het appartementengebouw enkele meters te verplaatsen, zodat meer afstand wordt bewaard tot de woningen langs de Haspelweg en Schutsboom. Verder kunnen op deze wijze enkele bomen langs de Haspelweg behouden blijven. Als gevolg van de verplaatsing van het appartementengebouw is de situering van de parkeerplaatsen rond het appartementengebouw gewijzigd. Deze worden deels aan de Haspelweg en deels aan de Schutsboom gesitueerd.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voor een beantwoording van de ingediende zienswijzen als gevolg van de procedure ex artikel 3.8 Wro en de hieruit voortvloeiende planaanpassingen wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Haspelweg, Deurne'. Zie bijlage 1. . In het verslag is reeds aangegeven of de zienswijze tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan heeft geleid.

BIJLAGE

Bijlage 1
Nota van zienswijzen

**Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan 'Haspelweg, Deurne'**

status: vastgesteld
datum: 22 december 2020



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Procedure.....	3
1.2	Zienswijzen.....	3
1.3	Leeswijzer	3

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen4

2.1	Zienswijze 1, bewoners hoek Haspelweg-Schutsboom	4
2.2	Zienswijze 2, Haspelweg 12, Deurne.....	10

Bron plaatje kافت: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 12 juni 2020 tot 24 juli 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Haspelweg, Deurne', met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen ontvangen:

	<i>Adres:</i>	<i>Datum van binnenkomst:</i>
1	Bewoners hoek Haspelweg-Schutsboom, p.a. Haspelweg 14, 5751 JH Deurne	23 juli 2020
2	Haspelweg 12, Deurne	23 juli 2020

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen

Op basis van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven. Hiervan is door indieners geen gebruik gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In deze 'Nota van zienswijzen' (verder: Nota) zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Verder is in deze Nota een reactie gegeven op de ingebrachte zienswijzen. De samenvattingen van de zienswijzen hebben overigens slechts tot doel om de leesbaarheid van deze Nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend, betrokken.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijzen

2.1 Zienswijze 1, bewoners hoek Haspelweg-Schutsboom

Samenvatting zienswijze ontvangen 23 juli 2020

Haspelweg 14 is gemachtigde voor bewoners hoek Haspelweg-Schutsboom.

A. Het gevolgde proces

Er is als buurtbewoners diverse keren gevraagd om overleg met de gemeente Deurne. Dit werd ofwel afgewezen, ofwel werd er niet op verzoeken gereageerd. Ook op vragen naar onze rechten en plichten en informatie over de te volgen procedure ontvangen wij geen antwoord.

B. Vooroverleg met Bergopwaarts

Er is diverse malen overleg gevoerd met Bergopwaarts. Helaas heeft Bergopwaarts niet afgezien van de bouw van een appartementencomplex op de hoek Haspelweg-Schutsboom. Eerder, in 2010, zou door de oud directeur-bestuurder van Bergopwaarts toegezegd zijn dat op deze locatie alleen grondgebonden woningen worden gebouwd. Indieners zijn van mening dat een dergelijke toezegging als rechtsgelding en bindend mag worden gezien.

De enige concessie die door Bergopwaarts is gedaan, is een iets andere plaatsing van het appartementengebouw. Maar deze wijziging neemt de bezwaren van indiener niet weg. Indiener is niet overtuigd van de stedenbouwkundige invulling, de noodzaak en plaats van het appartementengebouw. Ook de indeling van het appartementengebouw zelf zorgt voor overlast en inbreuk op privacy. Daarnaast zal leefverkeer rond het appartementengebouw voor extra overlast zorgen. Bergopwaarts geeft ook geen garanties over minder geluidsuitstraling door de gekozen indeling. Indiener bestrijden dit dan ook ten eerste en nemen dit niet aan of accepteren dit niet.

1. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Het ontwerp van het appartementengebouw levert een negatieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Het past niet in het straatbeeld met alleen vrijstaande woningen. Het appartementengebouw wordt in het kader van beeldkwaliteit en ruimtelijke onderbouwing onacceptabel geacht. Hierdoor zal sprake zijn van planschade.

2. Karakteristiek van omgeving

Indiener is van mening dat de bouw van een appartementencomplex het karakter van de straat aantast. Bergopwaarts zou het karakter van de wijk moet bewaken en moet niet kiezen voor woningen met een tweede bouwlaag. Ook maakt het bestemmingsplan balkons en galerijen mogelijk dit buiten het gebouw uitsteken. Dit versterkt de afwijkende vorm van het gebouw.

3. Betekenissen van vormen in de culturele context

Een appartementencomplex met 2 woonlagen steekt af tegen het monumentale (school)pand dat ernaast staat. Indiener is van mening dat rekening moet worden gehouden met de culturele factoren in de straat. Het voorgenomen appartementengebouw gaat niet samen met de homogene samenstelling van dit plan. Dit wordt negatief versterkt door op de begane grond geplande patio's en 1^e verdieping geplande uitstekende balkons van de appartementen.

4. Inbreuk privacy

Inkijk vanuit de begane grond en 1^e verdieping (met uitstekende balkons) tot ver in de tuinen, in de woonkamers en slaapkamers van de woningen aan de overkant Haspelweg/Schutsboom en de aangrenzende woningen aan de Schutsboom.

5. Artikel 1.1 Aanleiding en doel

Indiener is van mening dat zij niet gedwongen moeten worden de bouw van het maximale aantal woningen te accepteren. Met enkele woningen minder en geen appartementengebouw zou een veel homogener plan ontstaan dat beter in de omgeving past. Een appartementengebouw aan de rand van het dorp in deze omgeving past totaal niet, is niet gewenst en zeker vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet inpasbaar in de omgeving.

Verder is het een gemiste kans dat er geen (starters- en/of senioren-)koopwoningen komen. Dit zorgt voor een vitaal gemengd woongebied dat marktconform realistischer aan de woonbehoefte voldoet.

6. Toetsing

Het tankstation Tamoil Express, Stationsstraat 122 is niet meegenomen en is veel dichterbij op het plan gelegen en dit valt onder de risicovolle bedrijvigheid.

7. Artikel 4.5 Natuur en landschap

De conclusie dat de bomen die verwijderd worden van een lage en normale kwaliteit zijn, wordt bestreden. Juist deze bomen dragen in belangrijke mate bij aan de natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied. Het verwijderen van de bomen zal een ongewenst verstedelijkt beeld in deze landelijke straat veroorzaken.

Reactie gemeente

A. Het gevolgde proces

Bij de gemeente zijn een aantal verzoeken om overleg bekend. Wij zijn in de veronderstelling dat wij daar steeds op gereageerd hebben. Dat de ontvangen reactie niet het gewenste resultaat heeft opgeleverd, staat daarvan los. Dat vragen naar rechten en plichten en informatie over de te volgen procedure niet zijn beantwoord wordt niet gevolgd. Juist naar aanleiding van eerdere contacten met de gemeente gedurende het voortraject, is indiener op 11 juni 2020 persoonlijk per mail geïnformeerd over de aanstaande procedure en de mogelijkheden tot het indienen van zienswijzen.

B. Vooroverleg met Bergopwaarts

Wij hebben geïnformeerd naar de door indiener gestelde 'toezegging' bij Bergopwaarts. Bergopwaarts herkent zich niet hierin. Daar komt bovendien bij dat we inmiddels 10 jaar verder zijn. Voor de invulling van het plangebied is een afweging gemaakt op basis van de huidige behoeften, wensen en (on)mogelijkheden.

(Maatschappelijk) draagvlak mag door de gemeenteraad niet als voorwaarde gesteld worden om toestemming voor de realisatie van een bouwplan te geven. Het is natuurlijk wel te adviseren om omwonenden bij het voornemen te betrekken. Hiervoor heeft Bergopwaarts in het

voortraject een inloophmoment georganiseerd. Deze inloopavond heeft plaatsgevonden op 16 december 2019. Vervolgens heeft een aantal overleggen plaatsgevonden tussen Bergopwaarts en omwonenden. Naar aanleiding van deze overleggen heeft Bergopwaarts de situatie van het appartementencomplex enigszins aangepast. Echter was dit, zoals in de zienswijze ook wordt vermeld, niet naar voldoende tevredenheid van omwonenden. De gemeente is bij deze overleggen niet aanwezig geweest omdat de gemeente in het kader van het bestemmingsplantraject een procesmatige en beoordelende rol heeft, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening.

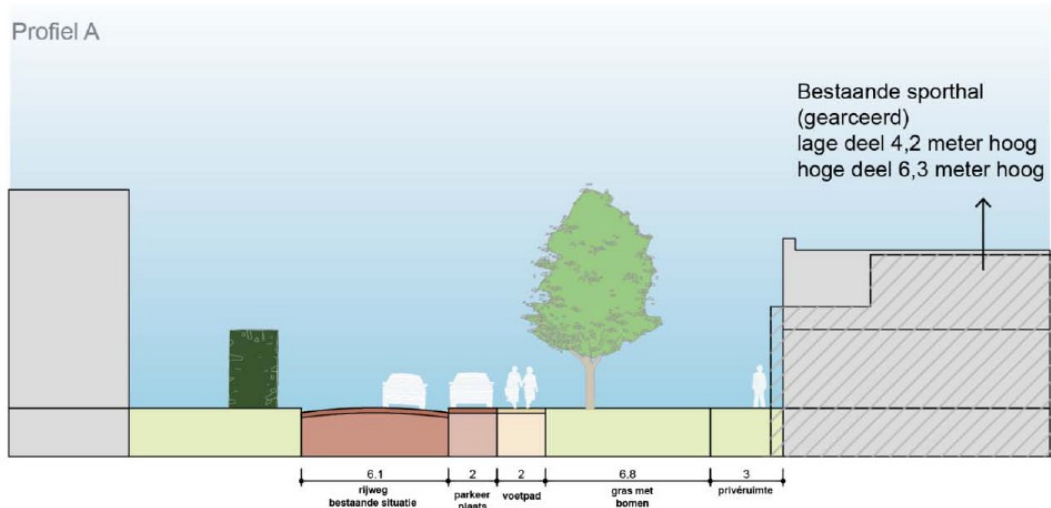
Het is vervolgens geen vereiste dat initiatiefnemer en omwonenden overeenstemming bereiken over een ontwikkeling. De gemeenteraad neemt na afweging van alle betrokken belangen een standpunt in over de aanvaardbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling op een bepaalde locatie. Dit kan uitsluitend op basis van het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening'. Van een initiatiefnemer kan dus nooit geëist worden, dat overeenstemming is met de omwonenden.

In het vervolg van de beantwoording van deze zienswijze wordt op de in dit punt van de zienswijze al kort aangehaalde bezwaren (stedenbouwkundige aanvaardbaarheid, noodzaak, locatie, overlast en privacy) nader ingegaan.

1. Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Aan de Haspelweg en Schutsboom, ten westen en zuiden van het plangebied, staan vrijstaande villa's op ruime percelen. De woningen zijn van diverse typen en hebben een verspringende rooilijn. Aan de Pastoor Jacobsstraat, aan de noordzijde van het plangebied, staan twee-onder-een-kapwoningen met een vaste rooilijn. Aan de Schutsboom staan eveneens vrijstaande woningen in een diversiteit van bouwstijlen en bouwhoogten. Het gebied gelegen tussen de Haspelweg, Pastoor Jacobsstraat en Schutsboom is van oudsher een locatie met een afwijkende stedenbouwkundige invulling. De locatie was tot enkele jaren geleden in gebruik als onderwijslocatie en ligt sindsdien grotendeels braak (grasveld). Aangrenzend aan de noordwestelijke zijde van het plangebied ligt nog een voormalig schoolgebouw, dat momenteel wordt gerenoveerd en wordt herbestemd als woon-zorgvoorziening voor senioren. Het is dan ook niet vanzelfsprekend dat in het plangebied alleen vrijstaande of grondgebonden woningen passend worden geacht.

Voor het appartementengebouw aan de westzijde van het plangebied is qua bouwvolume aansluiting gezocht bij het naastgelegen schoolgebouw. Qua bouwmassa en -hoogte is het vergelijkbaar met de bestaande, te slopen sporthal die nu nog op deze locatie is gelegen. Het appartementengebouw wordt met maximaal 7 meter iets hoger dan de bestaande sporthal, waarvan het hoge deel een bouwhoogte van 6,3 meter heeft. Ten opzichte van huidige planologische bouw mogelijkheden wordt de maximum bouwhoogte met het voorliggende bestemmingsplan verlaagd. Volgens de geldende beheersverordening mogen namelijk gebouwen met een maximum goot- en bouwhoogte van 9 meter worden opgericht, terwijl het voorliggende bestemmingsplan een lagere goot- en bouwhoogte van maximaal 7 meter toestaat. Bovendien blijven de bestaande bomen aan beide zijden van de Haspelweg behouden, waardoor een groene buffer blijft bestaan tussen de nieuwe appartementen en de bestaande woningen aan de overzijde van de Haspelweg.



impressie appartementengebouw versus sporthal en afstand tot woningen Haspelweg 12

Voor een verzoek tot vergoeding van planschade staat een termijn van maximaal 5 jaar na het onherroepelijk (definitief) worden van het bestemmingsplan. Dan zal beoordeeld worden of daadwerkelijk planschade aan de orde is.

2. Karakteristiek van de omgeving

Het plangebied is gelegen in voornamelijk een woonomgeving die in de directe omgeving bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen. Meer richting Stationsstraat staan ook rijwoningen, beneden- en bovenwoningen met daartussen een basisschool. Met het planvoornemen ontstaat een meer gedifferentieerde woonomgeving met oog voor de bestaande maatvoering. De nieuw te bouwen woningen worden niet hoger dan de bestaande bebouwing in de omgeving.

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd op de plek van de bestaande sporthal. Qua massawerking is het appartementencomplex vergelijkbaar met de sporthal. Natuurlijk verandert de gesloten gevel van de sporthal naar een straatgerichte gevel met woningen. De afstand van het appartementencomplex tot de particuliere percelen aan de overzijde van de Haspelweg en Schutsboom bedraagt minimaal 20 meter. Gezien de beperkte hoogte van de nieuwbouw (maximaal 2 bouwlagen) en de afstand tot bebouwing in de omgeving is in ruimtelijke zin geen sprake van een onaanvaardbare situatie. De gevels van het appartementencomplex worden gericht op de openbare ruimte waarbij naast de rijbaan, een parkeerstrook, voetpad en groenstrook met bomen aanwezig is.

3. Betekenissen van vormen in culturele context

Aangenomen wordt dat met de culturele context de cultuurhistorische context c.q. context in relatie tot erfgoed wordt bedoeld. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied. De naastgelegen school met plein uit de Wederopbouwperiode is cultuurhistorisch waardevol en krijgt een nieuwe functie. Het gebouw ondervindt geen negatieve invloed als gevolg van uitvoering van dit planvoornemen. Het gebouw is bijzonder op zijn eigen plek en in zijn eigen context maar de verdere omgeving maakt hierin geen onderdeel uit en heeft hiervoor geen toegevoegde waarde. Derhalve hebben ingrepen in de omgeving geen directe invloed op de cultuurhistorische waarde van de school. Het appartementencomplex

wordt maximaal 7 meter hoog. Dit is lager dan de naastgelegen school waardoor het appartementencomplex dus ook niet in ruimtelijke context het schoolgebouw niet overschaduwet.

4. Inbreuk privacy

Het bezwaar dat indiener tegen het bestemmingsplan aanvoert, heeft tevens betrekking op de gedetailleerdheid van een bouwplan. Echter, deze beoordeling vindt plaats bij een aanvraag om een omgevingsvergunning om te bouwen. Het (juridisch) kader bij de vaststelling van het bestemmingsplan ziet op de geboden gebruiks- en bouw mogelijkheden ten opzichte van bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden.

Dat met het bouwplan ter plaatse de privacy vermindert, is niet uit te sluiten. Gelet op de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan en de dorpse woonomgeving is geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy, dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van indiener. Het belang van het behoud van de bestaande privacy is niet zo zwaarwegend dat wij af moeten zien van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Navolgende foto's illustreren het toekomstige zicht vanaf de appartementen op de eerste verdieping. De wintersituatie zorgt ervoor dat deels door de boomkronen heen gekeken kan worden. In de maanden met blad aan de bomen en heesters wordt het zicht verder beperkt. Uit de foto's blijkt dat vanuit een enkele locatie er mogelijk zicht is op de zijtuinen van de woningen Haspelweg 12 en 14.



Figuur 4: Zicht op Haspelweg 12



Figuur 5: Zicht op Haspelweg 12



Figuur 6: Zicht op Haspelweg 14



Figuur 7: Zicht op Haspelweg 14



Figuur 8: Zicht op zijtuin Haspelweg 12



Figuur 9: Zicht op Haspelweg 12

impressie van het zicht vanaf appartementen 1^e verdieping op woningen aan overzijde

5. Artikel 1.1 Aanleiding en doel

In 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking van kracht geworden. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt.

In paragraaf 3.1.3. van de toelichting bestemmingsplan 'Haspelweg, Deurne' is aangetoond dat het planvoornemen voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte in Deurne. In kwalitatieve zin wordt aangesloten bij het van toepassing zijnde beleid en de woningbehoefte in de gemeente. Gelet op de grote toename van eenpersoonshuishoudens ligt de prioriteit bij de realisatie van 'kleinere' woningen, betaalbaar en levensloopgeschikt. Bergopwaarts is eigenaar van het plangebied. Toename van het aantal sociale huurwoningen is noodzakelijk en ook de samenstelling van de voorraad is een punt van aandacht. Door veranderen de woonbehoeften dient de sociale woningvoorraad te transformeren. In basisafspraken tussen de gemeente, Bergopwaarts en de Huurdersbelangenorganisatie De Peel is onder andere vastgelegd dat nieuwbouw met name gericht is op 1-2 persoonshuishoudens en het daaraan gekoppelde type woning (1 tot 3-kamerwoningen < 90 m²) en een huurprijs (onder aftoppingsgrens 1-2 persoonshuishoudens). Binnen het plangebied wordt aan deze afspraak invulling gegeven door sociale huurwoningen te combineren met sociale huurappartementen.

In kwantitatieve zin bestaat er in de periode 2017-2029 een behoefte van 1.155 woningen. De totale plancapaciteit in Deurne (stand per 1 januari 2020) bedraagt 1019 woningen (harde en zachte plancapaciteit). De reservering van 71 woningen voor het plangebied is hierin opgenomen.

Dat een appartementengebouw vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundige oogpunt inpasbaar in de omgeving is, is reeds onderbouwd onder sub 1.

6. Toetsing

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn lijsten met richtafstanden voor bedrijfsactiviteiten opgenomen. Aan een richtafstand wordt voldaan als voldoende afstand gehouden wordt tussen een milieubelastende activiteit (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Hinder door de milieubelastende activiteit kan ontstaan door geur, stof, geluid of gevaar.

Het tankstation aan de Stationsstraat mag volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan een benzinestation met LPG zijn. De doorzet van LPG bedraagt maximaal 500 m³ per jaar. Volgens de VNG-lijst betreft dit een categorie 3.1-bedrijf met een richtafstand van minimaal 50 meter (SBI-1993: 505 en SIB-2008: 473). De afstand tussen het plangebied en het tankstation bedraagt circa 250 meter. Dit is ruim meer dan de minimale richtafstand van 50 meter.

Van belang is het onderdeel LPG. Voor het tankstation is bij besluit van 5 januari 2018 het LPG gedeelte van de omgevingsvergunning ingetrokken. Voor een tankstation zonder LPG geldt een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies. Ook hier wordt met een afstand van circa 250 meter tot het plangebied ruim aan voldaan. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied geen hinder of gevaar door aanwezigheid van het tankstation aan de Stationsstraat 122, aan de orde is.

7. Artikel 4.5 Natuur en landschap

Het bestreden feit dat de bomen die verwijderd worden in het algemeen niet van lage en normale kwaliteit zouden zijn, is niet nader aannemelijk gemaakt of aangetoond. Voor behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Met deze inventarisatie is in kaart gebracht welke bomen waar gesitueerd zijn en welke waarde ze hebben. Bij de beoogde inrichting van het plangebied worden de bomen zoveel mogelijk behouden. De op de bomeninventarisatie als van lage of normale kwaliteit aangemerkte bomen worden zeker niet allemaal gekapt. De bestaande bomenrij aan de Haspelweg blijft bijvoorbeeld behouden. De bomen die op de bomeninventarisatie rood (=bestaande boom lage kwaliteit) zijn aangeduid zijn één op één overgenomen in het inrichtingsvoorstel (zie navolgende afbeeldingen).



impressie bomeninventarisatie versus inrichtingsvoorstel

Richting de Schutsboom wordt deze bomenrij nog versterkt doordat enkele nieuwe bomen worden aangeplant. Het landelijke beeld van de Haspelweg zal daarmee ter hoogte van het plangebied niet onaanvaardbaar wijzigen. Daarnaast worden binnen het plangebied diverse nieuwe bomen aangeplant. Hiermee wordt het bestaande groen versterkt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2, Haspelweg 12, Deurne

Samenvatting zienswijze ontvangen d.d. 23 juli 2020

Betreft een aanvulling op zienswijze 1 van twee volmachtgevers, wonende Haspelweg 12, Deurne

1. Beperking in vrijheid

Appelanten gebruiken hun tuin intensief en voor diverse doeleinden. Door een appartementencomplex aan de overzijde van de straat ontstaat vanuit de 1^e verdieping inkijk in onze tuin. De ramen van de woonkamer en balkon met terras worden gericht op de tuin. Eerder is door de gemeente, in een andere procedure, de suggestie gedaan om verderop in de tuin een schutting te plaatsen. Dit om de inkijk te beperken. Dat zou echter betekenen dat appelanten een deel van de tuin niet meer kunnen gebruiken, hetgeen niet gewenst is.

2. Aantasting privacy is vermijdbaar

Door in plaats van appartementen een rij grondgebonden starterswoningen te realiseren wordt de privacy van appellanten in veel mindere mate aangetast. De appartementen kunnen dan in het midden van het plangebied komen. Weliswaar zou dan ook sprake kunnen zijn van inbreuk op de privacy maar toekomstige bewoners maken bewust deze keuze. Daarnaast zou dit beperkt kunnen worden door bouwkundige maatregelen en inpassing van extra groen.

Reactie gemeente

1. Dat met een bouwplan ter plaatse de privacy vermindert, is niet uit te sluiten. Echter is geen sprake van een zodanig ernstige aantasting van de privacy, dat hierdoor sprake is van een onaanvaardbare woonsituatie. De woning van appellanten is gelegen in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk niet gegarandeerd kan worden. Daarbij is bij het bepalen van het aantal en type woningen en de nadere situering en hoogte van de bouwmassa rekening gehouden met de belangen van omwonenden. De goot- en bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt maximaal 7 meter. Ter vergelijking een eengezinswoning met verdieping en kap heeft een bouwhoogte van circa 11 meter.

De afstand tussen het perceel van appellanten en het appartementencomplex is ruim 20 meter. De hoogte van het appartementencomplex in combinatie met de afstand is niet zodanig klein dat er een kans is op onevenredige inkijk in de tuin van appellanten. Tevens is van belang dat er tussen de appartementen en de tuin van appellanten twee bestaande bomenrijen staan, namelijk zowel aan de zijde van het appartementencomplex als aan de zijde van de tuin van appellanten.

Verder is het niet zonder betekenis dat het op grond van het nu nog geldende bestemmingsplan mogelijk is om ter hoogte van het beoogde appartementencomplex een maatschappelijke voorziening op te richten met een maximum goot- en bouwhoogte van 9 meter. Tot op heden heeft er een sporthal gestaan maar binnen een maatschappelijke bestemming zijn ook voorzieningen voor gezondheidszorg of andere onderdelen van onderwijsgebouwen mogelijk. Het voorliggende plan zorgt voor een beperking in hoogte en minder intensieve potentiële gebruiksmogelijkheden. In een appartementencomplex van twee bouwlagen bevinden zich in beginsel minder (verschillende) personen dan bijvoorbeeld in een schoolgebouw van drie bouwlagen. In planologische zin is er met dit bestemmingsplan dus sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden en een verlaging van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Hieraan wordt een grotere betekenis toegekend dan aan het belang van indieners om gevrijwaard te blijven van enige aantasting van hun woongenot.

2. Aan de Haspelweg en Schutsboom, ten westen en zuiden van het plangebied, staan vrijstaande villa's op ruime percelen. De woningen zijn van diverse typen en hebben een verspringende rooilijn. Aangrenzend aan de noordwestelijke zijde van het plangebied ligt een voormalig schoolgebouw, dat momenteel wordt gerenoveerd en wordt herbestemd als woonzorgvoorziening voor senioren.

Het appartementengebouw aan de westzijde van het plangebied sluit qua bouwvolume aan op het naastgelegen schoolgebouw en is qua bouwmassa en –hoogte vergelijkbaar met de be-

staande, te slopen sporthal die nu nog op deze locatie is gelegen. Het appartementengebouw wordt met maximaal 7 meter iets hoger dan de bestaande sporthal, waarvan het hoge deel een bouwhoogte van 6,3 meter heeft.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt voor het binnenterrein juist gekozen voor een meer kleinschalige woonomgeving die meer aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Pastoor Jacobsstraat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

