

# Bestemmingsplan “Flemingstraat, Deurne”

Gemeente Deurne

Vastgesteld



# Bestemmingsplan “Flemingstraat, Deurne”

**Gemeente Deurne**

**Vastgesteld**

|                      |                                                                                                                      |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identificatienummer: | NL.IMRO.0762.BP202009-C001                                                                                           |
| Rapportnummer BRO:   | P00344_3                                                                                                             |
| Datum:               | 25 februari 2022                                                                                                     |
| Opdrachtgever:       | VDA Architecten B.V.                                                                                                 |
| Projectteam BRO:     | HLe                                                                                                                  |
| Ontwerp:             | oktober 2021                                                                                                         |
| Vaststelling:        | 22 februari 2022                                                                                                     |
| Trefwoorden:         | Bestemmingsplan, seniorenwoningen Flemingstraat, levensloopbestendig, Deurne, gemeente Deurne.                       |
| Bron foto kافت:      | Hollandse Hoogte 4.                                                                                                  |
| Beknopte inhoud:     | Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van een viertal seniorenwoningen gelegen aan de Flemingstraat te Deurne. |

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

**Toelichting**

## Inhoudsopgave

pagina

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel                                                    | 3         |
| 1.2 Ligging en grens van het plangebied                                   | 4         |
| 1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader                                 | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                                                            | 5         |
| <br>                                                                      |           |
| <b>2. PLANBESCHRIJVING</b>                                                | <b>7</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie                                                    | 7         |
| 2.2 Toekomstige ontwikkeling                                              | 8         |
| 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten                             | 9         |
| <br>                                                                      |           |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                                    | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                           | 10        |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie                                            | 10        |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)                | 11        |
| 3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)               | 12        |
| 3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking                                | 12        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                                    | 12        |
| 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014 | 12        |
| 3.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant                                        | 14        |
| 3.2.3 Interim omgevingsverordening                                        | 15        |
| 3.2.4 Brabantse Agenda Wonen                                              | 16        |
| 3.3 Regionaal beleid                                                      | 17        |
| 3.3.1 Metropoolregio Eindhoven                                            | 17        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                                   | 18        |
| 3.4.1 Structuurvisie Deurne                                               | 18        |
| 3.4.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040                                 | 19        |
| 3.4.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016                                  | 20        |
| <br>                                                                      |           |
| <b>4. UITVOERINGSASPECTEN</b>                                             | <b>23</b> |
| 4.1 Uitvoerbaarheid                                                       | 23        |
| 4.1.1 Economische uitvoerbaarheid                                         | 23        |
| 4.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                    | 23        |
| 4.2 Milieuaspecten                                                        | 23        |
| 4.2.1 Bodem                                                               | 23        |
| 4.2.2 Geluidhinder                                                        | 26        |
| 4.2.3 Luchtkwaliteit                                                      | 26        |

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.4 Externe veiligheid                                          | 28        |
| 4.2.5 Milieuzonering                                              | 31        |
| 4.2.6 Geurhinder                                                  | 32        |
| 4.2.7 M.e.r.-plicht                                               | 34        |
| 4.3 Archeologie en cultuurhistorie                                | 35        |
| 4.4 Leidingen en infrastructuur                                   | 39        |
| 4.5 Ecologie                                                      | 39        |
| 4.6 Verkeer en parkeren                                           | 41        |
| 4.7 Waterhuishouding                                              | 41        |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                                    | <b>44</b> |
| 5.1 Algemeen                                                      | 44        |
| 5.2 Toelichting op de verbeelding                                 | 44        |
| 5.3 Toelichting op de regels                                      | 44        |
| 5.3.1 Inleidende regels                                           | 44        |
| 5.3.2 Bestemmingsregels                                           | 45        |
| 5.3.3 Algemene regels                                             | 46        |
| 5.3.4 Overgangs- en slotregels                                    | 46        |
| <b>6. Overleg en inspraak</b>                                     | <b>48</b> |
| 6.1 Vooroverleg                                                   | 48        |
| 6.2 Participatie                                                  | 48        |
| 6.3 Zienswijzenprocedure                                          | 48        |
| <b>7. PROCEDURE</b>                                               | <b>49</b> |
| 7.1 Algemeen                                                      | 49        |
| 7.2 Ontwerp bestemmingsplan                                       | 49        |
| 7.3 Vastgesteld bestemmingsplan                                   | 49        |
| <b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                                          |           |
| Bijlage 1: Kwaliteitseisen nieuwbouw levensloopgeschikte woningen |           |
| Bijlage 2: Bodemonderzoek                                         |           |
| Bijlage 3: Saneringsrapport                                       |           |
| Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek                              |           |
| Bijlage 5: (aanvullend) milieutechnisch en nader bodemonderzoek   |           |
| Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï                 |           |
| Bijlage 7: AERIUS-berekening                                      |           |
| Bijlage 8: Quickscan Flora en Fauna                               |           |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om vier levensloopgeschikte woningen te realiseren ter hoogte van Flemingstraat in Deurne. Bij de realisatie van de levensloopgeschikte woningen wordt een braakliggend perceel ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen. Het is een geschikte ontwikkellocatie aangezien er sprake is van een inbreidingslocatie binnen de kern Deurne. Op basis het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deurne' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk.



Topografische kaart met globale aanduiding ligging plangebied (rode pijl)

De gemeente Deurne wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In voorliggend bestemmingsplan worden de nieuwe woningen binnen het plangebied wettelijk geregeld waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt..

## 1.2 Ligging en grens van het plangebied

De projectlocatie is gelegen aan Flemingstraat, gelegen op een binnenterrein tussen de Dunantweg, Kruisstraat en Flemingstraat in een woonwijk ten het noorden van het centrum van Deurne. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 1.986 m<sup>2</sup>. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen en staat bekend als kadastraal perceel Deurne, te weten sectie K, nummer 217 en nummer 1501. De onderstaande kaart geeft weer hoe de kadastrale percelen zich verhouden tot de omgeving.



Uitsnede kadastrale kaart met de percelen weergegeven in lichtblauw

## 1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Deurne', zoals vastgesteld op 27 januari 2015. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande woningen, een beroep aan huis met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, water,

voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Ondanks dat ter plaatse reeds een woonbestemming geldt, is de realisatie van vier nieuwe levensloopgeschikte woningen niet toegestaan, omdat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan.

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' geldt een archeologische onderzoekspllicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Vigerend bestemmingsplan 'Centrum Deurne' met plangebied binnen het rode kader

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

## 1.4 Leeswijzer

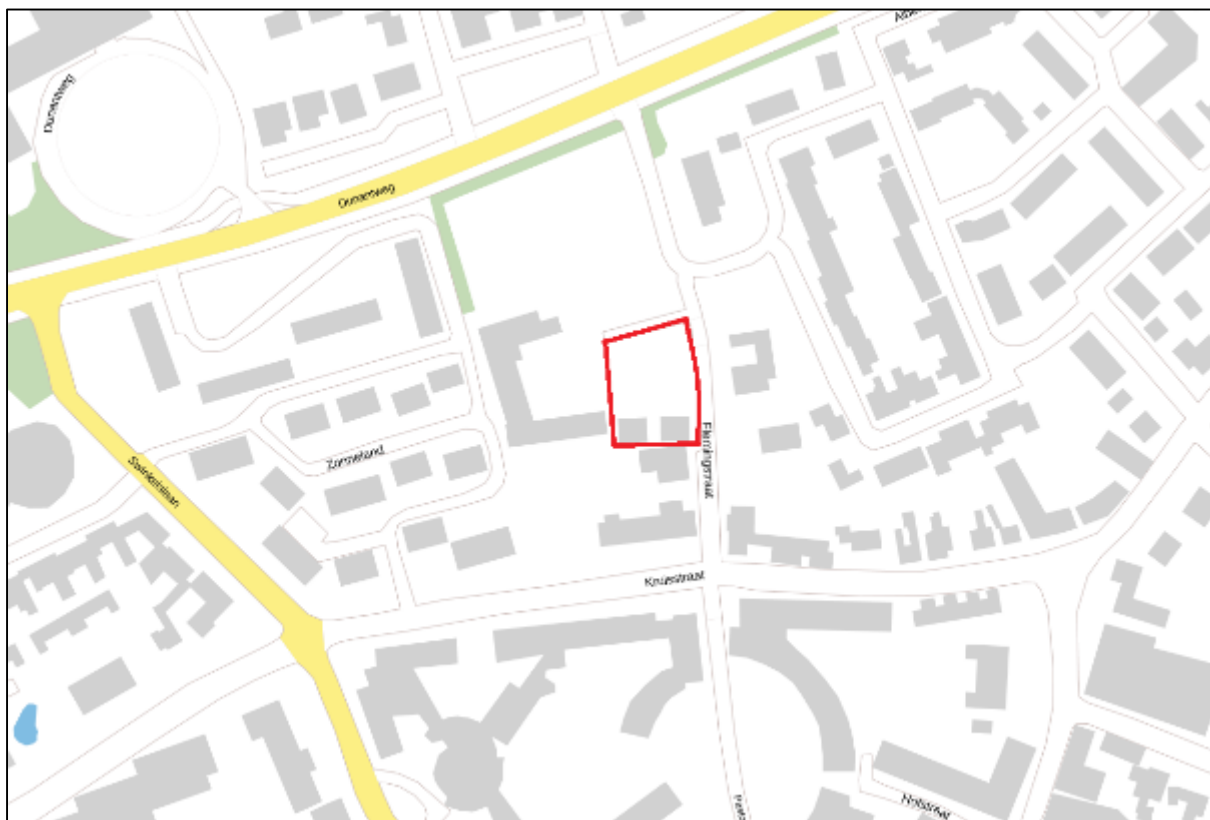
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt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

toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van het (voor)overleg, inspraak en van de procedure plaats.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan Flemingstraat, gelegen op een binnenterrein tussen de Kruisstraat en Dunantweg, en in de nabijheid van het centrum van Deurne. Op dit moment is er sprake van een grasveld waarbij enkele heesters aanwezig zijn. Verder zijn er twee verlaten opstallen gesitueerd in de vorm van twee schuurtjes. Deze zullen worden gesloopt voorafgaand aan de realisatie van het voorliggende project. Aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied zijn voornamelijk woongebieden gelegen. Ten zuiden van het plangebied liggen verschillende centrum gerelateerde functies. De Flemingstraat is een doodlopende straat. De toekomstige woningen binnen het plangebied worden via de Kruisstraat ontsloten.



Weergave plangebied in huidige situatie



Luchtfoto met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

## 2.2 Toekomstige ontwikkeling

In het plangebied is de ontwikkeling van vier levensloopgeschikte woningen met tuinen en parkeervoorzieningen voorzien. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 1.986 m<sup>2</sup>. Het bebouwd oppervlak van het plangebied bedraagt met de realisatie van de vier levensloopgeschikte woningen circa 830 m<sup>2</sup>. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt 6,5 meter.

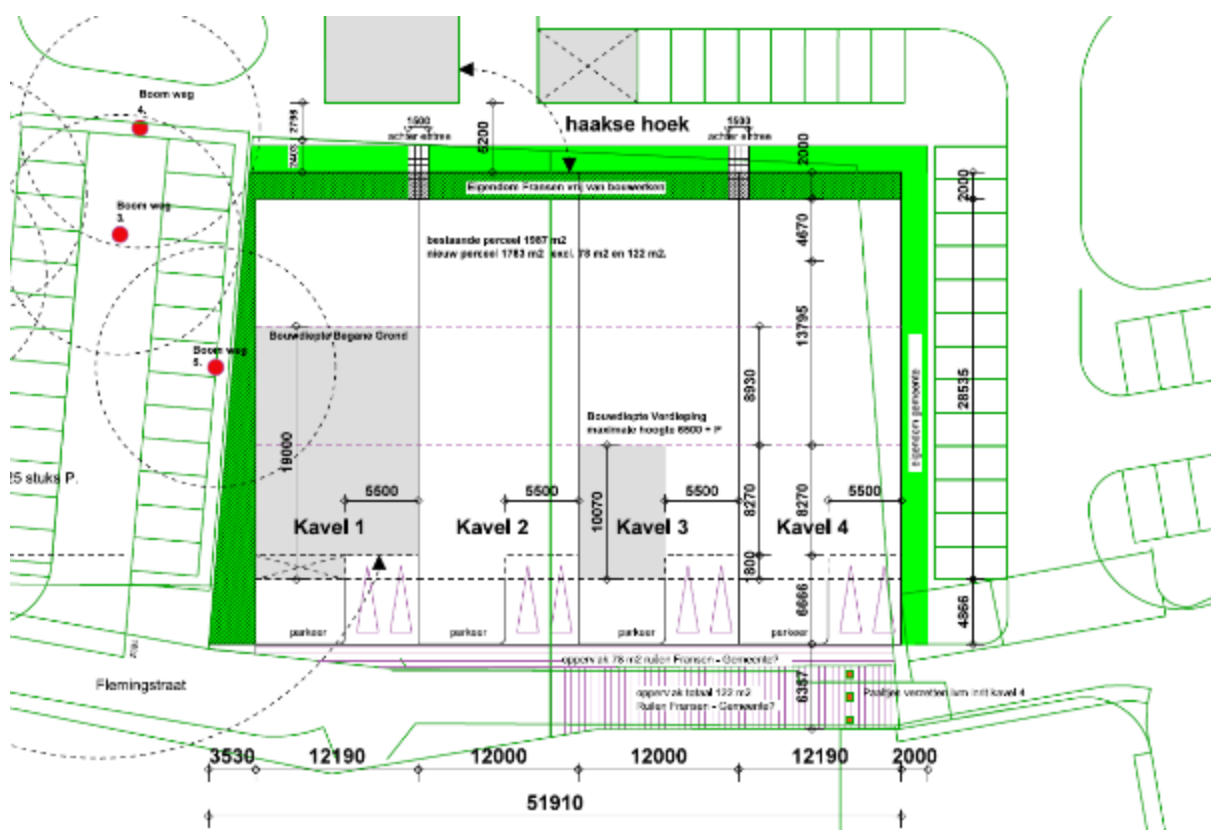
De ontwikkeling van de levensloopgeschikte woningen sluit aan en voldoet aan de kwaliteitseisen van levensloopgeschikte woningen, zie bijlage 1. De vier levensloopgeschikte woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen waarbij de woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer goed toegankelijk zijn. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor elke bewoner, ook als deze gebruik moet maken van een loop hulpmiddel of een rolstoel.

Aan de zuid-, west- en noordzijde van het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor een groenstrook. Daarnaast worden in totaal 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Elke woning krijgt 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Aan de voorzijde van de woningen kan een carport worden opgericht. De woningen zijn bereikbaar vanuit de Kruisstraat aan de zuidzijde. Na de ontwikkeling van naburig plangebied (Kruisstraat-Dunantweg) zijn er ook nog een aantal extra parkeerplaatsen rondom het plangebied gesitueerd. Deze parkeerplaatsen kunnen een extra parkeerbehoefte van de vier nieuwe woningen (indien noodzakelijk) opvullen.

### 2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen woningen passen goed in de omgeving, aangezien ter plaatse hoofdzakelijk grondgebonden woningen aanwezig zijn. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen het stedelijk gebied, geheel in lijn met de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Deurne.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de woningen zorgvuldig ingepast. Rondom de woningen wordt voorzien in een groenstrook. De nieuwe woningen worden georiënteerd op het oosten. De tuinen achter de woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte van de ontwikkeling Duanantweg-Kruisstraat, die het plangebied aan de westzijde begrenzen. Voor een impressie van het planvoornemen zie onderstaande afbeelding.



## Impressie planvoornemen

De woningdiepte varieert van 17 tot 19 meter, afhankelijk van de omvang en situering van de inpan-dige ruimtes. Op de verbeelding is derhalve een bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’ opgenomen met een diepte van 19 meter. Binnen deze aanduiding moet de hoofdmassa gerealiseerd worden. Voor de voorgevelrooijlijn kan een carport gerealiseerd worden.

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 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;

8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### *Afweging*

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 ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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: Rijkswaardwegen, 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, het IJsselmeergebied en de Ruimtereservering Parallele Kaagbaan.

#### *Afweging*

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 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)**

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is zodoende gelegen binnen het radarverstoringsgebied vliegbasis de Peel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

#### *Afweging*

Vanuit het Rarro bestaan zodoende geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze is verankerd in artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt: "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."

#### *Afweging*

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724) geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. In het voorliggende geval worden vier levensloopgeschikte woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien deze beperkte toename niet noodzakelijk.

## **3.2 Provinciaal beleid**

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

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad.

De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

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

Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor,
- anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.
- Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

### *Analyse*

Onderhavig plan betreft een binnenstedelijke herontwikkeling waarbij een momenteel gedeeltelijk in onbruik geraakte locatie een passende nieuwe invulling krijgt met woningbouw in de vorm van vier levensloopbestendige grondgebonden woningen. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik en herstructurering.

### *Conclusie*

De ontwikkeling is in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014'.

## **3.2.2 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 hoofdopgaven 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.

### *Afweging*

Voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van vier levensloopgeschikte woningen op een herontwikkelingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hierdoor sprake van inbreidingslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in nultredenwoningen voor (ouderen) 1- en 2 persoonshuishoudens. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

### 3.2.3 Interim omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

#### *Afweging*

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

#### *Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling* —

##### *Lid 1* —

*Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*

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

##### *Lid 2* —

*Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*

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

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.3 en 3.4). Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening.

### **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.

#### *Afweging*

Het voorliggende plan past binnen de bovengenoemde leidende principes van de Brabantse Agenda Wonen. Er vindt woningbouw plaats op terrein binnen bestaand stedelijk gebied, die omringd wordt door andere woonpercelen. De woningen zijn bovendien passend binnen de behoefte in de kern Deurne aan levensloopgeschikte seniorenwoningen. Het voorliggende plan hoeft niet op regionaal niveau afgestemd te worden, omdat hierbij per saldo slechts vier wooneenheden worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Afstemming is namelijk pas noodzakelijk bij plannen vanaf 25 woningen.

#### **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 Regionaal beleid**

#### **3.3.1 Metropoolregio Eindhoven**

Op basis van de Brabantse Agenda Wonen en de provinciale verordening zijn in de Peelregio afspraken over woningbouw gemaakt (ondertekening 28 mei 2020, bekrachtigd tijdens Regionaal Overleg 17 juni 2020). In de Woonafspraken de Peel is vastgelegd dat de provinciale prognose voor de woningbehoefte richtinggevend is voor de Peelgemeenten en Deurne. De prioriteit ligt bij bouwen binnen bestaand stedelijk gebied en lokaal maatwerk.

De regionale afspraken worden gemonitord op basis van de 'harde plancapaciteit' (woningbouwcapaciteit in vastgestelde en vigerende bestemmingsplannen). Deze bedraagt maximaal 100% van de voor de betreffende gemeente door de provincie berekende woningbehoefte voor de komende 10 jaar, tenzij expliciet andere regionale afspraken zijn gemaakt. De benutte plancapaciteit in bestemmingsplannen en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen worden jaarlijks via een door de gemeente in te vullen matrix gemonitord door de regio en de provincie Noord-Brabant.

Voor realisatie van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en passend binnen de toegestane harde plancapaciteit is geen aanvullende regionale afstemming noodzakelijk. Deze ontwikkelingen zijn passend.

#### *Afweging*

De extra woningbouwcapaciteit in dit bestemmingsplan past binnen deze afspraken. Voor de periode 1-1-2020 tot 1-1-2030 is de woningbehoefte in de gemeente Deurne berekend op 780 woningen. De

plancapaciteit in de gemeente Deurne bedraagt per 1 januari 2020, conform de matrix zoals deze 23 maart 2020 aan de provincie Noord-Brabant is toegezonden:

- Harde plancapaciteit: 453 woningen (58%)

De huidige provinciale prognose dateert uit 2017. In 2020 volgt een actualisatie door de provincie Noord-Brabant (najaar 2020 beschikbaar).

De voorgenomen realisatie van 4 woningen past binnen de regionale Woonafspraken de Peel.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 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.*

---

### **Afweging**

Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in levensloopgeschikte seniorenwoningen. Doelgroepen voor deze woningen zijn met name ouderen en één- en tweepersoons huishoudens. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne, met name voor kleinere huishoudens, en levensloopbestendig 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.

### **3.4.2 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 een-persoonshuishoudens. 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.*

#### *Afweging*

Voor het plangebied ligt de focus op woningbouw voor senioren. De nadruk ligt op grondgebonden, levensloopgeschikte woningen en kleine kavels. De beoogde ontwikkeling van vier woningen past daarmee binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, aangezien sprake is van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling gegeven wordt aan de bestaande kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

### **3.4.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016**

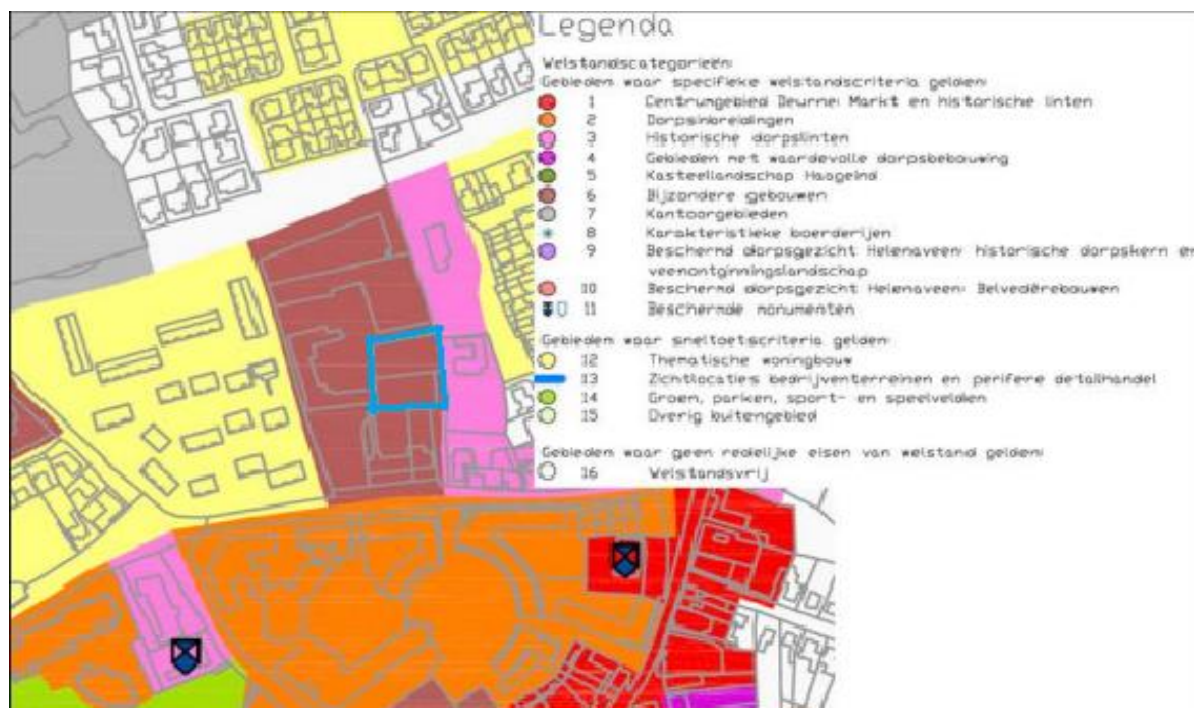
Het doel van de welstandzorg is de kwaliteit van de individuele architectuur en van het totale straatbeeld op peil te houden en waar nodig en mogelijk te verbeteren. Uitgangspunt daarbij is de karakteristiek van het gebied waarin een bouwwerk staat of wordt opgericht. Een goede balans tussen individueel 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 vergunningsprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Tegelijkertijd blijft de zorg voor de kwaliteit van onze gebouwde omgeving belangrijk – daar waar dat nodig en wenselijk is. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere welstandsnota zijn:

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

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt de categorie 'bijzondere gebouwen', waarvoor de onderstaande specifieke welstandscriteria zijn opgesteld.



Uitsnede kaart Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met plangebied binnen blauw kader

### Algemeen

- Omdat de gebouwen in massa en maatvoering veelal afwijken van hun omgeving is een zorgvuldige inpassing in hun omgeving van groot belang;

- De gebouwen en de (semi-)openbare ruimte vormen samen een duidelijke functionele en visuele eenheid;
- De welstandscriteria zijn ook van toepassing op het achtererfgebied. Daarbij wordt dan enkel gekeken naar de situering, massa, en gevelvlakken. In hoofdstuk 1 van de welstandsnota staat een omschrijving van de bepaling van het voorerf- en achtererfgebied.

#### Gebouwen

- De gebouwen hebben een gelede opzet zonder dat er sprake is van overdadige afwisseling. Binnen een blok moet duidelijk sprake zijn van een eenheid;
- Afval- en materiaalopslag en technische installaties zijn inpandig;
- Toevoegingen aan de bouwvolumes mogen niet leiden tot een aantasting van de opzet en het karakter van de hoofdgebouwen en de openbare ruimte.

#### Gevels

- De gevels zijn zorgvuldig vormgegeven;
- Toevoegingen en wijzigingen zijn afgestemd op de te handhaven delen van de oorspronkelijke gevels.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- Het materiaal- en kleurgebruik van de individuele gebouwen is afgestemd op de omgeving;
- Materialen moeten een hoge kwaliteit hebben en zorgvuldig gedetailleerd zijn. Uitgangspunt is het gebruik van duurzame materialen.

#### Erfafscheidingen

- Langs- of direct vanaf de openbare weg zichtbaar en op hoeksituaties zijn geen dichte prefab (houten) betonnen schuttingen en / of dichte gemetselde tuinmuren toegestaan. Dit geldt niet voor bestaande historische muren;
- Een groene erfafscheiding (hagen) of hekwerk heeft de voorkeur;
- Op het voorerfgebied zijn toegestaan:
  - Een lage groene haag en of andere lage beplanting;
  - Een volledig open laag hekwerk (bijvoorbeeld gaas of spijlenhekwerk) eventueel gecombineerd met groen.
- De hoogte van de poort is afgestemd op de hoogte van het hekwerk/erfafscheiding ter plaatse.

Het huidige perceel is voornamelijk een braakliggend terrein, met enkele verlaten opstallen die gesloopt zullen worden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde woningen zullen aan deze criteria voldoen, waarmee aan de Welstandsnota zal worden voldaan. Toetsing zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

## **4. UITVOERINGSASPECTEN**

### **4.1 Uitvoerbaarheid**

#### **4.1.1 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.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan, bijvoorbeeld door het opstellen van een contract met de initiatiefnemer (anterieure overeenkomst). Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

#### **4.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met de direct omwonenden overleg gevoerd over het planvoornemen. Zie voor meer informatie paragraaf 6.2 'Participatie'.

### **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. Het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds bestemd tot 'Woongebied'. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van woningen, is er geen sprake van een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik. Feitelijk is

het uitvoeren van een bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk. Echter, op basis van de gemeentelijke Bouwverordening geldt dat in het kader van een toekomstige omgevingsvergunning aanvraag voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is vereist.

Ter plaatse van onderhavige projectlocatie (kadastraal percelen Deurne, sectie K, nummers 217 en 1501) is reeds in december 2008 een bodemonderzoek uitgevoerd.<sup>1</sup> De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 2.

Ter plaatse van de projectlocatie was sprake van een zinkassenlaag. Vanuit deze laag is onder andere door uitloging, verspreiding via wind en / of erosie een verontreiniging met zware metalen in de grond ontstaan. Op basis van het onderzoek zijn hierdoor sterk verhoogde gehalten zware metalen (met name zink en koper) in de boven- en ondergrond aangetoond. Daarnaast zijn in de boven- en ondergrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse dieseltank, de ontluchting, de afleverzuil en de voormalige oliedump, plaatselijk licht verhoogde gehalten aan minerale olie vastgesteld.

In het grondwater zijn in het kader van het zinkassenonderzoek licht verhoogde concentraties barium, zink en vluchtige aromaten aangetoond. In het grondwater ter plaatse van de voormalige ondergrondse dieseltank, de voormalige afleverzuil en de voormalige oliedump, is een licht verhoogde concentratie xylenen vastgesteld. Er is echter geen verhoogde concentratie minerale olie aangetoond in het grondwater.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd dat het volume verontreinigde grond minimaal 480 m<sup>3</sup> bedroeg binnen de aangeduide contour in het onderzoeksrapport. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging (480 m<sup>3</sup> verontreinigd met gehalten gemiddeld boven de interventiewaarde) was er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is toentertijd geadviseerd om de onderzoekslocatie door middel van ontgraving van de verontreinigde grond te saneren. Deze sanering heeft reeds in november 2009 plaatsgevonden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de beschikking van de provincie Noord-Brabant van 8 maart 2010 in bijlage 3 van deze toelichting.<sup>2</sup>

In augustus 2020 heeft een aanvullend bodemonderzoek ter actualisatie van de milieuhygiënische bodemkwaliteit plaatsgevonden.<sup>3</sup>

Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” zijn vervolgens 10 boringen op de onderzoekslocatie geplaatst. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2 mmv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen.

---

<sup>1</sup> UDM midden B.V., Rapportage bodemonderzoek Zivest Flemingstraat 5 te Deurne, rapportnummer 08.02.0423.R01, d.d. 11 december 2008

<sup>2</sup> Provincie Noord-Brabant, Beschikking instemmen evaluatieverslag Besluit uniforme saneringen Flemingstraat 5 te Deurne, kenmerk: 1654598, d.d. 8 maart 2010

<sup>3</sup> M&A Bodem & Asbest BV, Verkennend bodemonderzoek Flemingstraat 5 te Deurne, Projectnummer 220-DFL5-vo-v1, d.d. 18 augustus 2020

Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Andere afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur zijn niet geconstateerd. Vervolgens zijn drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Eerder is reeds een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 3,14 meter minus maaiveld aangetroffen. Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond gedeeltelijk licht verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarde (AW) voor minerale olie;
- de ondergrond licht verhoogd is t.o.v. de AW voor minerale olie;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De verhoging met minerale olie in een gedeelte van de bovengrond en de ondergrond is mogelijk te relateren aan de stalling van voertuigen ten tijde van de houthandel op de locatie. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De verontreiniging met barium metalen in het grondwater is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Ook hier is gezien het gehalte geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als niet toepasbaar worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Deurne.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de nieuwbouw van woningen op de locatie uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Dit laatste onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

In het kader van de voorgenomen rioolreconstructiewerkzaamheden binnen de Albert Schweitzerstraat / Flemingstraat te Deurne is een aanvullend milieutechnisch en nader bodemonderzoek uitgevoerd.<sup>4</sup> Daaruit volgt dat binnen de Flemingstraat, ter plaatse van de aangrenzende openbare weg, een sterke bodemverontreiniging met koper en zink aanwezig was. Deze sterke verontreiniging met zware metalen is in juni 2021 in verband met de herinrichting van de openbare weg door middel van bodemsanering geheel verwijderd tot de waarden van de verbijzonderde bodemfunctieklasse wonen met siertuin.

Het bodemrapport is als bijlage 5 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

### *Conclusie*

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging.

---

<sup>4</sup> BKK Advies, (aanvullend) milieutechnisch en nader bodemonderzoek locatie Sancta Maria e.o. te Deurne, rapportnummer 19784.BKK, d.d. 20 april 2020

#### 4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Woningen zijn geluidgevoelige objecten. 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. In dit kader is door MTech Nederland B.V. een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Aangezien het plangebied binnen de onderzoekszone van de Dunantweg ligt, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd.<sup>5</sup> Daarnaast zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening de direct omliggende 30-km wegen, ter indicatie eveneens meegenomen in de gecumuleerde geluidbelasting. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

De geluidbelasting vanwege de Dunantweg bedraagt ten hoogste 40 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee gerespecteerd. Wat betreft de cumulatie van geluid van de omliggende wegen is sprake van lage afzonderlijke geluidbelastingen. Vanuit cumulatie van geluid zijn er dan ook geen belemmeringen. In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende wegen geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Een hogere waarde procedure is derhalve niet nodig.

#### *Conclusie*

In het kader van de Wet geluidhinder vormt de geluidbelasting vanwege de omliggende geluid gezoneerde Dunantweg geen belemmering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Het aspect geluidhinder vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### 4.2.3 Luchtkwaliteit

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

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

---

<sup>5</sup> M-Tech, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Flemingstraat te Deurne, rapportnummer Fle.Deu.20.AO BP-01, d.d. 28 februari 2020

- c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Regeling NIBM

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

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

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

|                     | minimaal 1 ontsluitingsweg | minimaal 2 ontsluitingswegen |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|                     | 3%-norm                    | 3%-norm                      |
| Woningen (maximaal) | 1.500                      | 3.000                        |

*Getalsmatige grenzen Regeling NIBM*

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een vier levensloopgeschikte seniorenwoningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen voor woningen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### 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<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) 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 <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )     | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> |

*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) lag de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2019 ter plaatse tussen de 10 en 12 µg/m<sup>3</sup>, de concentratie PM<sub>10</sub> tussen de 18 en 20 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie NO<sub>2</sub> in tussen de 15 en 20 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

#### *Conclusie*

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **4.2.4 Externe veiligheid**

##### *Beleidskader*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), 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.

##### *Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen*

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet is een aanvulling op de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over de vervoerskant.

In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtsgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplaafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal  $10^{-6}$  per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal  $10^{-7}$  of  $10^{-8}$  per jaar is.

#### *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, waarin 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 de Bevi, Bevt en Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

#### *(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 daarmee vereist.



#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg en water

Volgens de risicokaart ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Helmondsingel. Echter gelet op de grote afstand en het geringe aantal woningen zal het groepsrisico nagenoeg gelijk blijven. De ligging ten opzichte van de Helmondsingel vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling. Tot slot vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over waterwegen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan liggen de transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor in de nabijheid van het plangebied. Het betreft de transportroute Eindhoven – Venlo. Het plangebied is hemelsbreed gelegen op circa 1,27 kilometer van deze spoortransportroute. Gelet op de grote afstand, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze transportroute geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### Buisleidingen

Er vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### *Conclusie*

De woningen liggen niet binnen het invloedsgebied van een weg, spoor, inrichting of buisleiding. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

### **4.2.5 Milieuzonering**

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening 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' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied. In het geval van onderhavige ontwikkeling is uitgegaan van een rustige woonwijk. Doordat het plangebied voornamelijk is omringd door woningen en gelegen midden in een gebied met voornamelijk woningen, kan voldoende worden geargumenteed dat de ontwikkeling zal plaatsvinden binnen een rustige woonwijk.

| Milieucategorie | Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk | Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied |
|-----------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1               | 10 meter                                                    | 0 meter                                               |
| 2               | 30 meter                                                    | 10 meter                                              |
| 3.1             | 50 meter                                                    | 30 meter                                              |
| 3.2             | 100 meter                                                   | 50 meter                                              |

De beoogde levensloopgeschikte woningen zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en de nieuwe woonfuncties bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreert.

Op basis van een gebiedsinventarisatie kan worden geconcludeerd dat in de alleen maatschappelijke functies zijn bestemd. Hieronder vallen ter plekke geen activiteiten welke verband houden met bijv. horeca en daarmee mogelijk invloed hebben voor de ontwikkeling van het plangebied. De vier levensloopgeschikte woningen zullen geen onevenredige aantasting van belangen veroorzaken voor omwonenden of omliggende bedrijven. Daarnaast zijn de omliggende activiteiten zo beperkt qua milieumvang dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat in de toekomstige situatie voor de beoogde levensloopgeschikte woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

#### *Conclusie*

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er voor het initiatief geen belemmeringen.

#### **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.

| Gebied                        | Voorgrondbelasting (ouE/m <sup>3</sup> ) |              |
|-------------------------------|------------------------------------------|--------------|
|                               | 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

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.

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/m<sup>3</sup>. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 820 meter ten noordwesten 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/m<sup>3</sup>.

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 5 Ou en een streefwaarde van maximaal 7 Ou.

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

Geurnormen achtergrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2015) blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied goed (3-7 Ou) is. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde van maximaal 10 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.

#### 4.2.7 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 m<sup>2</sup> of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van 4 levensloopgeschikte woningen met tuinen en parkeervoorzieningen in Deurne. Blijkens jurisprudentie<sup>6</sup> dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D,

<sup>6</sup> O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van vier wooneenheden binnen een bestaande woonwijk. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

#### **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 4.5 'Ecologie' 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.

### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Archeologie**

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.

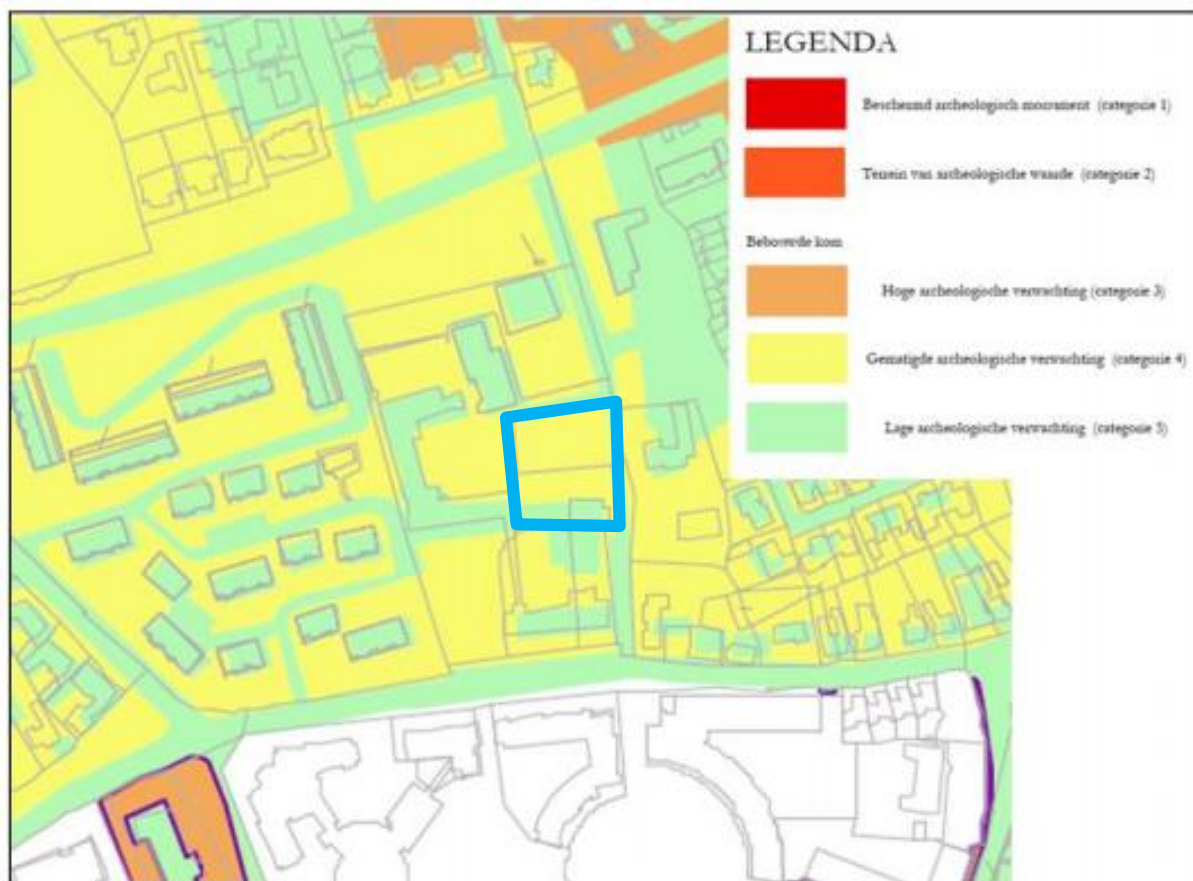
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet inwerking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- 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

De gemeente Deurne heeft een eigen archeologisch beleid, zoals omschreven in de “Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne, 2008” en vervat in de beleidsstukken “archeologische beleidskaart Deurne” en de “Archeologieverordening Deurne”. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoekspllicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Deurne met globaal aangeduid planlocatie (blauw omlijnd)

### Toetsing

Het totaal te bebouwen oppervlak bedraagt maximaal 830 m<sup>2</sup>. Het gaat echter niet alleen om de plattegronden van de woningen, het hele terrein moet op de schop voor nieuwe leidingen, riolering, parkeerplaatsen etc. Dan kom je toch al gauw boven de 1.000 m<sup>2</sup>.

Ook is het mogelijk om in een later stadium nog bijgebouwen te realiseren.

Op het terrein heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Een bodemsanering treedt echter niet in de plaats van een archeologisch onderzoek en derhalve heeft de gemeente geadviseerd om toch nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

Dit betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zal worden gehandhaafd. Vóór vergunningverlening zal dan alsnog een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

#### *Conclusie*

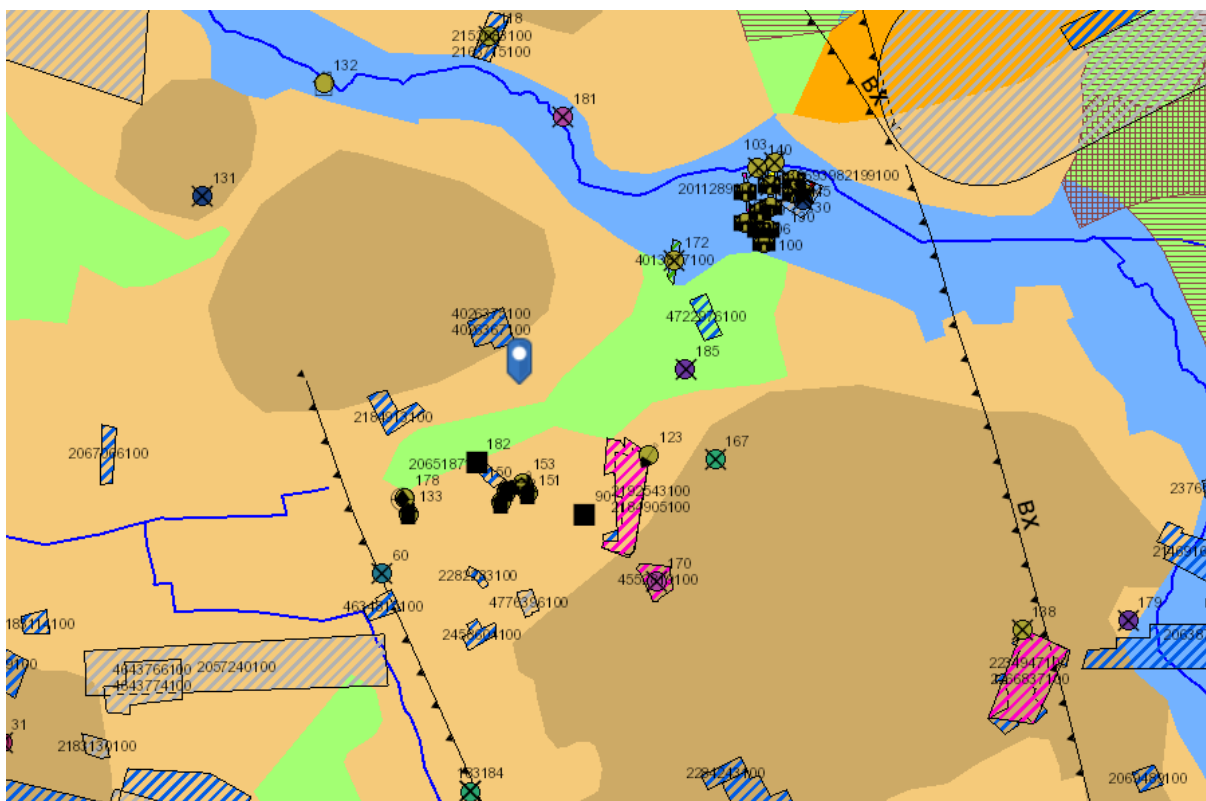
Nu de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' wordt gehandhaafd, zijn de archeologische waarden in voldoende mate geborgd.

#### **Cultuurhistorie**

De locatie is gelegen net even ten noorden van het centrum van Deurne.

Het centrum van Deurne heeft cultuurhistorische waarde. De kern van Deurne is één van de oudste in Nederland. In de stedenbouwkundige structuur is de markt nog steeds herkenbaar als het historische knooppunt waar zes wegen samenkomen bij de Sint-Willibrorduskerk. Ook nu is dit nog een belangrijke plek die de stedenbouwkundige structuur van het centrum bepaalt.. Aan de Markt liggen de kerk, horeca en het gemeentehuis. De middeleeuwse toren van de Sint-Willibrorduskerk fungeert als een baken voor de wijde omgeving. Ook cultuurhistorisch waardevol zijn de historische linten, die worden gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling- en bebouwingstructuur en een menging van functies. Er is een grote variatie in ouderdom van de bebouwing. Het behoud van die structuur en variatie is belangrijk voor de identiteit van het centrum.

Door de ligging nabij het oude centrum van Deurne zijn mogelijk oude huisplaatsen op het terrein gesitueerd.



Uitsnede erfgoedkaart gemeente Deurne met globale ligging plangebied (blauwe marker)

Op basis van de Erfgoedkaart Deurne zijn er binnen het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Echter in de directe omgeving zijn wel een aantal monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. In deze paragraaf zal worden toegelicht dat onderhavig planvoornemen geen significante invloed uitoefent op deze waardevolle elementen.

#### R.K. Huishoudschool

De R.K. Huishoudschool aan de Kruisstraat dateert uit de Wederopbouwperiode (1954). Deze (modernistische) bouwstijl met groene inpassing uit die periode is als hoofdgebouw karakteristiek voor het historische lint aan de Kruisstraat. Het plangebied ligt op circa 40 meter van het plangebied. Door het realiseren van onderhavig planvoornemen zullen geen significante effecten worden uitgeoefend op de R.K. Huishoudschool. Mede op basis van de afstand is de ligging van het plangebied ten opzichte van de R.K. Huishoudschool geen belemmering voor het planvoornemen.

#### Historische muur

De historische muur ligt als erfafscheiding naast het plangebied. De waarden van de muur zullen met onderhavig planvoornemen niet worden aangetast. Derhalve vormt de ligging ten opzichte van deze muur geen belemmering.

#### Flemingstraat 6

Direct tegenover het plangebied is de Flemingstraat 6 gelegen. Hier staat een naoorlogse wederopbouw van een oude boerderij. De afstand van het planvoornemen tot deze boerderij is circa 20 meter. Er kan daardoor redelijkerwijs worden aangenomen dat het planvoornemen geen significante invloed uitoefend op deze boerderij, en daarmee vormt de ligging ten opzichte van deze boerderij geen belemmering voor het planvoornemen.

#### Albert Schweizerstraat 36-40

Het gebouw aan de Albert Schweizerstraat 36-40 is een gebouw dat deeluitmaakt van Stichting Scouting Deurne. De afstand tot dit gebouw bedraagt circa 80 meter. De ligging ten opzichte van dit gebouw vormt derhalve geen significante belemmering.

#### *Conclusie*

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

## **4.4 Leidingen en infrastructuur**

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.5 Ecologie**

### **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.

### **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, "Deurnsche Peel & Mariapeel", bevindt zich op circa 4 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van vier woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie. Een toename

van stikstofdepositie op een Natura2000-gebied tijdens de sloop- en de aanlegfase is niet uit te sluiten. Derhalve is er een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd.<sup>7</sup>

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de notitie en stikstofdepositieberekeningen in bijlage 6a, 6b en 6c van deze toelichting.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 1,8 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### **Beschermde houtopstanden**

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

### **Soortenbescherming**

Het plangebied bestaat momenteel uit een grasveld te midden van een woonwijk, met hierbij twee bijgebouw en een hondenhok. Deze bijgebouwen worden gesloopt. Het plangebied is aan alle zijdes omringd door woningen en tuinen. Derhalve is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd.<sup>8</sup> Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 7.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen 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 wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient de sloop van de bebouwing en het verwijderen van opgaand groen 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.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

---

<sup>7</sup> BRO, AERIUS-berekening Flemingstraat Deurne, projectnr. P00344\_1, d.d. 13 maart 2020

<sup>8</sup> BRO, Quickscan flora en fauna 'Flemingstraat' te Deurne, projectnr. P00344, d.d. 8 april 2020

### *Conclusie*

Vanuit het aspect ecologie bestaan er belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.6 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Het plangebied wordt ontsloten via de Flemingstraat. Flemingstraat is een doodlopende weg die in zuidelijke richting wordt aangesloten op de Kruisstraat. De Kruisstraat staat in verbinding met de singels rondom Deurne, respectievelijk de N604 en de N270.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Volgens de CROW-rekentool 'Kencijfers Verkeersgeneratie en Parkeren' zullen de woningen een verkeersgeneratie van circa 29 motorvoertuigbewegingen per etmaal tot gevolg hebben op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van vier koopwoningen (tussen/hoek) in het gebiedstype 'schil centrum' in de gemeente Deurne (weinig stedelijk). De Flemingstraat, de Kruisstraat en de overige omliggende wegen kunnen deze beperkte verkeerstoename goed verwerken.

### **Parkeren**

De gemeentelijke 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'zone 1' in Deurne. Voor koopwoningen tussen/hoek/patio (overeenkomend qua gebruik wat betreft levensloopgeschikte woningen) geldt in deze zone een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Er dienen dus minimaal ( $1,5 * 4 =$ ) 6 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor de toekomstige woningen.

In het kader van onderhavig initiatief wordt voorzien in 8 parkeerplaatsen. Bij elke woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt voldoende voorzien in de parkeerbehoefte van minimaal 6 parkeerplaatsen. Geconcludeerd wordt dat er vanuit de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling.

## **4.7 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.

### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

#### *Grondwater*

De bodem bestaat tot 1,5 m á 2,0 m beneden maaiveld voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig fijn zand en is bovendien tot op wisselende diepten zwak humeus en zwak grindig. De ondergrond bestaat uit sterk grindig matig grof zand en zwak tot sterk zandig matig grof grind.

Op basis van de beschikbare literatuur- en veldgegevens wordt voor de planlocatie vooralsnog ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 27,0 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op  $\pm 2,0$  m -mv bevinden.

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

#### *Oppervlaktewater*

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

#### *Afvalwater*

In de rondom de planlocatie gelegen wegen en de weg 'Flemingstraat' is een traditioneel vrij verval gemengd 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 moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

#### *Hemelwater*

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor plannen met een verhardingstoename kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, dat deze zijn vrijgesteld van compensatie.

In het voorliggende geval is sprake van een totaal projectgebied van circa 1.986 m<sup>2</sup>. Het totaal bebouwd oppervlak bedraagt circa 830 m<sup>2</sup> en daarnaast zijn er nog verhardingen in de vorm van een oprit en terras. Gelet op de totale oppervlakte van het plangebied bedraagt de verhardingstoename van het perceel ten opzichte van de bestaande situatie altijd meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Het hemelwater zal niet worden afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Op eigen terrein worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd voor de afkoppeling van het hemelwater. Conform richtlijnen van het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) dient een infiltratievoorziening gerealiseerd te worden. Het infiltratiesysteem dient dusdanig robuust te zijn dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt, geborgen kan worden.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Dit betekent dat de te realiseren waterbergingsruimte berekend wordt door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,06 m.

Op basis van het actuele stedenbouwkundige plan is een inschatting gemaakt van het toekomstig verhard oppervlak. Het te bebouwen oppervlak bedraagt circa 830 m<sup>2</sup>. Inclusief opritten en terrassen zal het verhard oppervlak maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen. De minimale waterberging/-infiltratiecapaciteit dient  $(1.000 \text{ m}^2 \times 0,06 =) 60 \text{ m}^3$  te bedragen. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd, zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

### **Conclusie**

Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

## 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).

### 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.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied*

Voor het openbare gebied ten oosten van het plangebied is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. De voor Verkeer – Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen voor het verkeer, voet- en rijwielpaden, openbare nuts- en verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, en diverse overige functies in het kader van de openbare ruimte.

### *Wonen*

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is een bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen, waarbinnen de hoofdmassa moet worden gerealiseerd. Daarnaast zijn hoogteaanduidingen opgenomen voor de toegestane goot- en bouwhoogte van de gebouwen en een maximum bebouwingspercentage per bouwperceel. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak. Vóór de voorgevelrooilijn kan een carport gerealiseerd worden.

### *Waarde – Archeologie 4*

Voor het onbebouwde deel van de zuidelijke helft van het plangebied is overeenkomstig de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, waarin voorwaarden ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn opgenomen.

## **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 regels opgenomen ten aanzien van bestaande maten en ondergeschikte bouwonderdelen. Hierin zijn onder andere de parkeerregels opgenomen.

### *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.

### *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. Overleg en inspraak**

### **6.1 Vooroverleg**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

Het plan is op 15 juli 2020 voor vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap en de provincie. De provincie heeft op 15 juli 2020 gereageerd dat het plan het planvoornemen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap heeft op 12 juli 2021 opgemerkt dat de norm van de Keur is verlaagd naar 500 m<sup>2</sup> en verzocht is om deze nieuwe norm in het bestemmingsplan op te nemen. Dit verzoek is in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan verwerkt.

### **6.2 Participatie**

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling van de levensloopgeschikte woningen vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken.

Initiatiefnemers hebben overleg gevoerd met bewoners / eigenaren van de Flemingstraat 2 en 6, Albert Schweitzerstraat 61 en Kruisstraat 28. Het plan is nader toegelicht. Er zijn geen bezwaren door betreffende participanten naar voren gebracht.

Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

### **6.3 Zienswijzenprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien. Waar nodig wordt het plan aangepast.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

## 7. PROCEDURE

### 7.1 Algemeen

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.

### 7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Flemingstraat Deurne' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van 19 november 2021 tot en met 30 december 2021.

### 7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 22 februari 2022 door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld.

