

Toelichting

Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30,
Helenaveen

Gemeente Deurne



Colofon:



Plangebied: Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30 te Helenaveen

Projectnummer: BC0100001 & BC0100045

Datum: 19-04-2022

Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0762.BP202105-C001

Inhoudsopgave



1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4	Procedure	8
1.5	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Bestaande situatie.....	10
2.2	Beoogde situatie.....	11
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Structuurvisie Deurne 2030.....	25
3.3.2	Landschappelijke inpassing	27
3.3.3	Transitieprogramma Buitengebied Deurne 'Ruimte voor Kansen' (2017).....	30
4	Omgevingsaspecten	32
4.1	Milieuaspecten	32
4.1.1	Vormvrije m.e.r beoordeling	32
4.1.2	Bodem	32
4.1.3	Geluid	32
4.1.4	Luchtkwaliteit	34
4.1.5	Geur	36
4.1.6	Externe veiligheid	37
4.1.7	Bedrijven en milieuzonering.....	40
4.2	Water.....	41
4.2.1	Waterrelevant beleid	42
4.2.2	Beoogde waterhuishoudkundige situatie	42
4.3	Wet natuurbescherming	43
4.3.1	Beleid en regelgeving	43
4.3.2	Gebieds- en soortenbescherming	44
4.3.3	Locatietoets	45
4.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	47
4.5	Parkeren en verkeer	50
5	Juridische planopzet.....	53
5.1	Planvorm	53
5.2	Verbeelding	53

5.3 Planregels	53
6 Uitvoerbaarheid	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7 Bijlagen	57

1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers exploiteren op de Lagebrugweg 5 in Helenaveen de zorginstelling De Helenahoeve. Tevens wonen zij op deze locatie. De Helenahoeve is een gecertificeerde kleinschalige voorziening voor de jeugdhulp en biedt jeugd- en opvoedhulp alsmede dagbesteding voor “als opgroeien en opvoeden van kinderen niet vanzelf gaat en extra nodig is om een positieve ontwikkeling te ondersteunen”.

De dagopvang en -begeleiding is afgestemd op de landelijk gelegen locatie. Er wordt veel ingezet op sport en spel. Voor de dagbesteding staat ‘sport als leermiddel’ centraal.

Voor de specifieke doelgroep behoort nachtverblijf ook tot de mogelijkheden bij De Helenahoeve. Dit vindt beperkt aan de Lagebrugweg plaats, en daarnaast met name verspreid over enkele locaties (woningen).

Initiatiefnemers zijn voornemens om de zorgverlening en bedrijfsvoering te professionaliseren. Kleinschaligheid, in de vorm van een beperkte omvang van de totale organisatie, blijft hierbij het uitgangspunt.

Bij De Helenahoeve werken zestien medewerkers, waaronder pedagogisch medewerkers, een psychotherapeut, psychiater en gedragstherapeut. De Helenahoeve is ISO-gecertificeerd. De Helenahoeve beschikt momenteel over achttien bedden, verspreid over vier locaties:

- Oude Peelstraat 43 te Helenaveen (vier bewoners);
- Oude Peelstraat 30A te Helenaveen (vier bewoners);
- Pijlkruidweg 2 te Neerkant (vier bewoners);
- Helenastraat 4 te Helenaveen (zes bewoners).

De beoogde professionalisering heeft impact op de locatie Lagebrugweg 5, op de recent beschikbaar gekomen locatie Oude Peelstraat 30, eveneens in Helenaveen en deels op de bovengenoemde vier woonlocaties.

Lagebrugweg 5

Op de locatie Lagebrugweg 5 wordt ingezet op het realiseren van één nieuw bedrijfsgebouw met daarin het kantoor voor De Helenahoeve en een vergaderruimte, vier woonstudio's voor vier cliënten en een activiteitenruimte voor sport en spel. Om de maatschappelijke functie en bebouwing op de locatie op een zorgvuldige wijze verder te kunnen vormgeven worden enkele bestaande bijgebouwen gesloopt. Ook het buitenterrein rondom de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing wordt ingezet voor de sport- en spelactiviteiten. Afhankelijk van de beoogde activiteit en weersomstandigheden wordt een keuze gemaakt voor de locatie. Door het realiseren van een inpandige activiteitenruimte, vermindert de afhankelijkheid van de weersomstandigheden sterk.

Oude Peelstraat 30

Als onderdeel van De Helenahoeve willen initiatiefnemers aan de Oude Peelstraat 30, in samenwerking met de eigenaar ASR real estate, een extra locatie creëren voor zelfstandig begeleid wonen. De bestaande bebouwing op deze locatie is, na interne verbouwing, geschikt voor vijftien jongeren met daarbij een extra bed voor spoed voor jeugd-/ crisisopvang.

Naast de begeleid woonfunctie is het voornemen om bijzonder onderwijs, met name praktijkonderwijs, te geven aan maximaal vier tot zes leerlingen op deze locatie. Het onderwijs vindt plaats in één van de bijgebouwen. Het is bedoeld voor de jongeren tot 18 jaar en varieert van speciaal onderwijs tot vmbo, praktijk en theoretische leerweg. Denkbare richtingen zijn houtbewerking en andere mogelijke BBL richtingen in samenwerking met stageplekken.

De woongroep aan de Oude Peelstraat wordt continu (dag en nacht) begeleid door twee tot maximaal vier medewerkers. Daarnaast zullen er in de nacht beveiligingsmaatregelen worden getroffen om het terrein te monitoren en te bewaken in de vorm van camerabewaking en middels fysieke aanwezigheid van een nachtportier. Voor de dag invulling kunnen bewoners van Oude Peelstraat 30 gebruik maken van de faciliteiten en mogelijkheden aan de Lagebrugweg 5.

Voor de beoogde ontwikkeling aan de Oude Peelstraat 30 is reeds een tijdelijke omgevingsvergunning (5 jaar) aangevraagd, om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

Overige locaties

Met de ontwikkeling van Oude Peelstraat 30 worden de locaties Pijlkruidweg 2 (Neerkant) en Oude Peelstraat 43 (Helenaveen), waar nachtverblijf wordt aangeboden, afgestoten. De bedrijfssituatie nadat de ontwikkeling is afgerond is als volgt (alle locaties in Helenaveen):

- Helenastraat 4/ zes plekken;
- Oude Peelstraat 30/ zestien plekken;
- Oude peelstraat 30 A/ vier plekken;
- Lagebrugweg 5/ vier plekken.

In totaal 30 plekken.

De beoogde professionalisering zorgt voor een aantal wensen qua bebouwing en functioneel gebruik. Gezien het beoogde hoofdgebruik voor zorg is herziening van de bestemming noodzakelijk voor de Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30. Het bestemmingsplan ziet dan ook op deze twee locaties.

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een m.e.r.-aanmeldingsnotitie opgesteld voor beide locaties. Met de resultaten van diverse onderzoek aspecten, zoals verwoord in de notitie, is aangetoond dat voor het wijzigen van het bestemmingsplan geen uitgebreide m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

1.2 Ligging van het plangebied

De delen van het plangebied zijn gelegen aan de rand van de kern Helenaveen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van beide locaties weergegeven.

Lagebrugweg 5

Deze locatie is plaatselijk bekend als Lagebrugweg 5 en wordt aan de noordzijde ontsloten door de Lagebrugweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie H, nummers 9585 en 9584 en is totaal 12.845 m² groot. Lagebrugweg 5 ligt ten zuidwesten van de kern Helenaveen, op bijna 600 meter van de bebouwde kom. Op de locatie bevinden zich: een woonhuis, bijgebouwen waarvan een gebouw fungeert als kantoor voor De Helenahoeve, een gebouw voor de dag- en nachtopvang en een schuur met opslag en paardenstallen (hobbymatig). Daarnaast zijn er een buitenrijbak en weilanden aanwezig.

Direct grenzend aan het plangebied is een burgerwoning gelegen (Lagebrugweg 7). Aan de overzijde van het plangebied bevinden zich enkele (agrarische) bedrijven (Zinkskeslaan 2, 4 en 6). Verder ten zuidwesten van het gebied zijn nog enkele agrarische bedrijven en een burgerwoning gelegen (respectievelijk Lagebrugweg 9, 11, 15 en 16). Aan de oostzijde van het plangebied zijn de plaatselijke voetbal- en tennisvereniging gelegen (Lagebrugweg 3 en 3a).

Oude Peelstraat 30

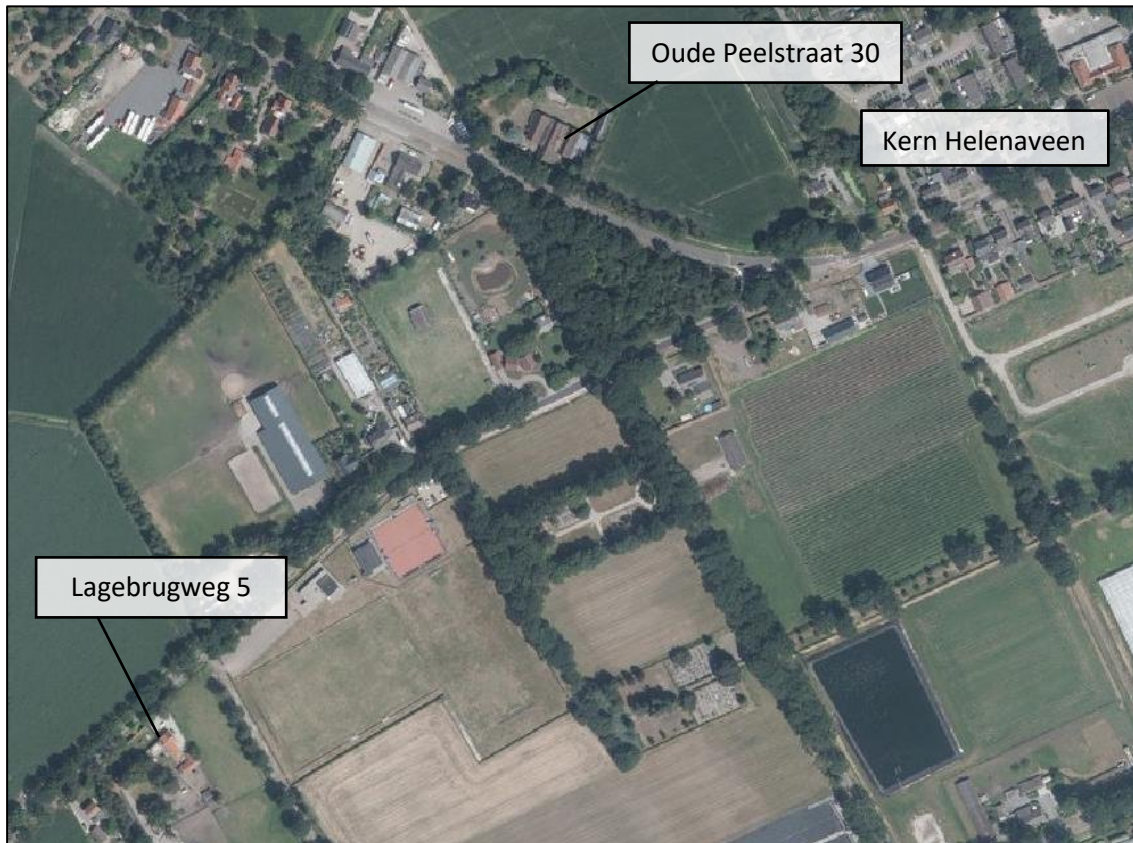
Dit deel van het plangebied, aan de rand van de kern Helenaveen, is plaatselijk bekend als Oude Peelstraat 30. Het perceel wordt aan de zuidzijde door de Oude Peelstraat ontsloten. Oude Peelstraat ligt direct ten westen van de kern Helenaveen. De afstand tot de bebouwde kom grens bedraagt ca. 150 meter.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie O, nummers 123 en 214 (beiden gedeeltelijk) en is totaal 4.315 m² groot. De plangrens voor de locatie in voorliggend plan is gebaseerd op de geldende woonbestemming voor de locatie. Deze ligt over gedeelten van de percelen O 123 en 214 en heeft een omvang van 4.315 m².

Op de locatie bevindt zich een woonhuis met bijgebouwen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van een voormalige slagerij.

Oude Peelstraat 30 is aan het begin van een bebouwingslint gelegen met voornamelijk burgerwoningen die een bedrijf aan huis hebben. Zo zijn er onder andere een taxibedrijf en tankstation (Oude Peelstraat 30a), een klusbedrijf (Oude Peelstraat 39) en een bedrijf in fundering/betonwerken (Oude Peelstraat 41) gelegen. Verder zijn in de directe omgeving aan de noord- en westzijde agrarische gronden gelegen. Aan de oostzijde is de kern Helenaveen gelegen.

De locatie voor de dagopvang (Lagebrugweg 5) ligt ten zuiden van de Oude Peelstraat.



Afbeelding 1: Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving

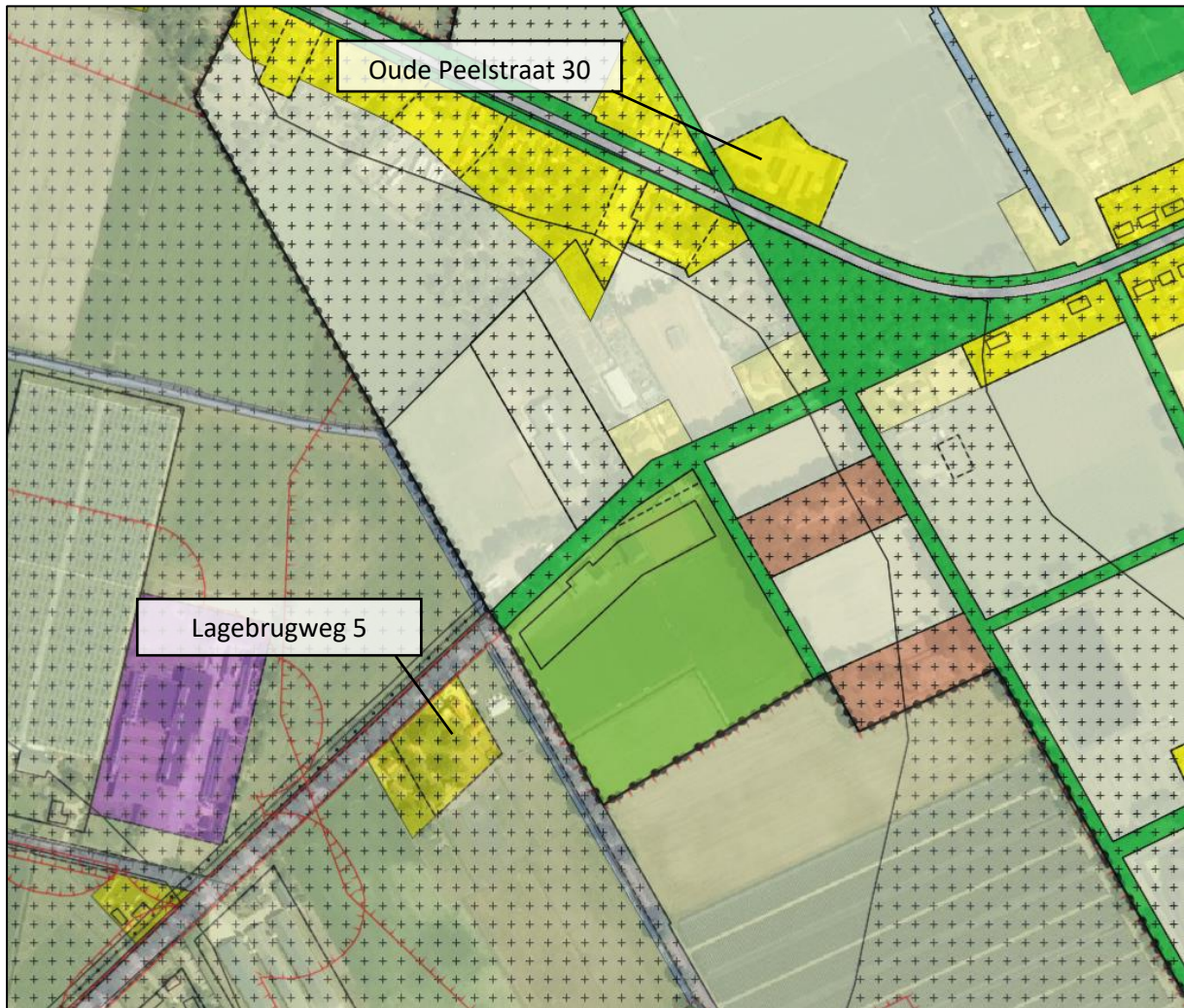
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan de Lagebrugweg 5 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne (vastgesteld 07-07-2020). Hierin heeft de locatie de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Wonen';
- Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Attentiegebied NNB';
- Functieaanduiding: 'Specifieke vorm van wonen – 5';
- Gebiedsaanduiding: 'Wetgevingzone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding: 'Wetgevingzone – wijzigingsgebied kernrandzone 14'

De locatie aan de Oude Peelstraat 30 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e Herziening' van de gemeente Deurne (vastgesteld 30-05-2017). Hierin heeft de locatie de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Wonen – Buitenlint';
- Functieaanduiding: 'bedrijf'.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen

Het voornemen van de initiatiefnemers voorziet in het wijzigen van de huidige bestemmingen in een maatschappelijke bestemming. Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen afwijking- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige woon- en agrarische bestemming te wijzigen in een maatschappelijke bestemming. In dit geval wordt het bestemmingsplan herzien via een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Voor een deel van het plangebied, de locatie Oude Peelstraat 30, is vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening een omgevingsvergunning aangevraagd. Met toepassing van artikel 4, onderdeel 11 van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht en artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het gebruiken van het gebouw als woonruimte tijdelijk, voor een duur van maximaal 10 jaar, worden afgeweken van de bestemmingsplanregels. De tijdelijke omgevingsvergunning is op 2 maart 2021 verleend voor een periode van 5 jaar (besluit nummer HZ-2020-1089/OMG). De vergunning ziet op de realisatie van groepswoningen ten behoeve van begeleid wonen in het bestaande gebouw Oude Peelstraat 30. Er wordt woonruimte geboden aan 15 jongeren en maximaal 4 begeleiders. Ook is er ruimte voor één speed-/crisisplek.

1.4 Procedure

Het voornemen voor het bedrijfsmatig exploiteren van beide locaties past niet binnen het vigerende bestemmingsplannen. Voor het gewenste initiatief dienen de bestemmingsplannen te worden herzien, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan herziening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd door het college. Tijdens de periode van zes weken kan door

eenieder een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzage termijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen twaalf weken na afloop van de inzage termijn moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan (termijn van orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd, waarna de beroepstermijn start. De beslaat eveneens een periode van zes weken. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS)

Als er geen beroep is ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen indien van toepassing de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Een planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van de beleidskaders (hoofdstuk 3);
- Een beschrijving van de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- Een beschrijving van de uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 5).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt per locatie een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie van de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Beide delen van het plangebied zijn gelegen in het buitengebied van Deurne, nabij de kern Helenaveen. De locaties liggen in het zuidoosten van de gemeente, ten westen en zuidwesten van Helenaveen.

Lagebrugweg 5

Het plangebied aan de Lagebrugweg 5 heeft de uitstraling van een woonperceel in het buitengebied met beperkte bedrijfsactiviteiten. Rondom het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven, burgerwoningen en twee sportverenigingen gelegen.

Op deze locatie exploiteren initiatiefnemers op dit moment de zorgboerderij De Helenahoeve. De Helenahoeve is een gecertificeerde kleinschalige voorziening voor de jeugdhulp en biedt jeugd- en opvoedhulp alsmede dagbesteding. In 2007 is vergunning verleend voor dag- en nachtzorg (24 uren) voor vijf personen op de locatie. De dag- en nachtzorg vindt plaats in de vorm van 24-uurs begeleid wonen en kent geen tijdsrestrictie. Afhankelijk van het niveau en de ontwikkeling van cliënten kunnen zij doorstromen naar één van de andere woonlocaties of een plek in de maatschappij innemen zonder zorg.

De bebouwing bestaat uit een woonhuis (125 m²) met bijgebouwen (265m²). Eén van de bijgebouwen fungeert als kantoor voor De Helenahoeve en in één gebouw is de dag- en nachtopvang gevestigd. Daarnaast zijn er enkele bijgebouwen bij de woning, waaronder een schuur met opslag en paardenstallen. In het buitenterrein lopen zorg, wonen en hobby in elkaar over. De buitenruimte wordt gebruikt voor, door en met de cliënten. Ook is het de tuin van de initiatiefnemers, die de woning bewonen. Als hobby houden initiatiefnemers paarden (maximaal 7), die ook ingezet worden voor cliënten als dat meerwaarde geeft.



Afbeelding 2: Luchtfoto Lagebrugweg 5 met kadastrale grenzen en bestemmingen. De grens van de kadastrale percelen 9584 en 9585 vormt de plangrens van voorliggend bestemmingsplan voor deze locatie

Oude Peelstraat 30

Het deel van het plangebied Oude Peelstraat 30 heeft een tijdlang leeg gestaan. Voorheen was hier een slagerij met bedrijfswoning gevestigd. De gezamenlijke oppervlakte van de aanwezige gebouwen op deze locatie bedraagt circa 1.000 m². Het erf is zo'n 4.375 m² groot.

Dit deel van het plangebied is aan het begin van een bebouwingslint gelegen, dat zijn oorsprong vindt in de kern Helenaveen. Langs het lint, richting het buitengebied, zijn voornamelijk burgerwoningen met een bedrijf aan huis gevestigd. Verder zijn in de directe omgeving aan de noord- en oostzijde agrarische gronden gelegen. Verder naar het oosten is de kern Helenaveen gelegen.



Afbeelding 2: Luchtfoto Oude Peelstraat 30 met kadastrale grenzen en bestemmingen. De grens van de geldende woonbestemming vormt de plangrens van voorliggend bestemmingsplan voor deze locatie

2.2 Beoogde situatie

Op de beide delen van het plangebied gaan verschillende activiteiten plaatsvinden. Onderstaand worden deze per locatie beschreven. Ook in de rest van deze toelichting wordt waar relevant telkens een onderscheid gemaakt tussen beide locaties.

Lagebrugweg 5

De bestaande kleinschalige zorginstelling zal worden uitgebreid en vernieuwd. Ten behoeve van de professionalisering wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw bestaat uit een kantoor, vergaderruimte, vier woonstudio's en een activiteitenruimte. Doelstelling is sport een belangrijk onderdeel te laten zijn van de dag en van het leren. Het bedrijfsgebouw wordt dan ook zo ingericht dat het op veel verschillende manieren inzetbaar is.

De paarden die hobbymatig op de locatie worden gehouden, blijven incidenteel ingezet worden bij de zorgverlening.

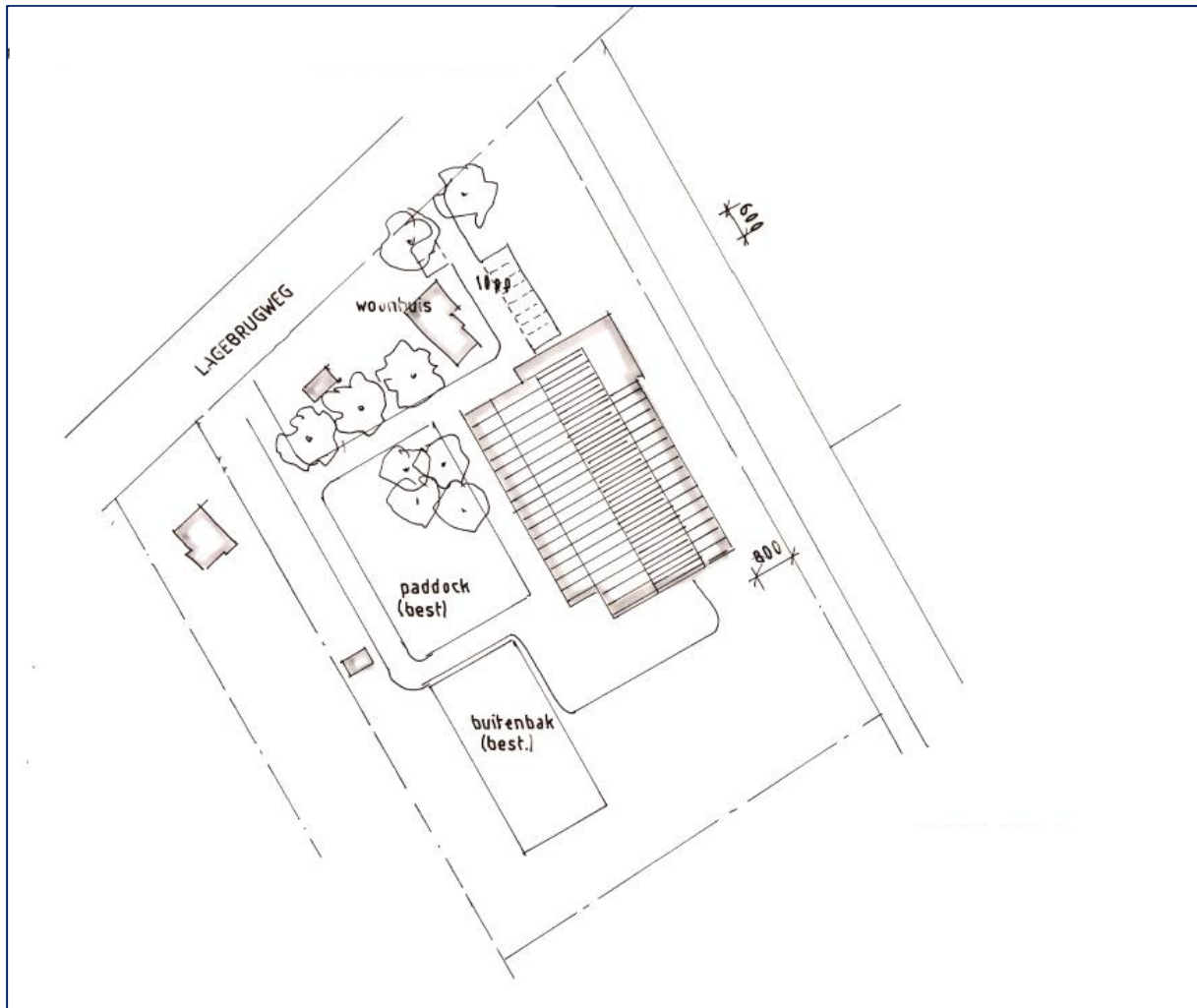
Na de realisatie van het plan is er nog steeds sprake van een kleinschalige zorginstelling, maar wel geprofessionaliseerd en met een verbeterde bedrijfsvoering. Door de realisatie van een inpandige activiteitenruimte kan de dagopvang en therapie jaarrond en onafhankelijk van de weersomstandigheden doorgang vinden. Hiermee wordt continuïteit en regelmaat geboden, hetgeen ten goede komt aan de cliënten.

Op afbeelding 3 zijn het schetsplan en een impressie weergegeven van het beoogde bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 2.000 m². Aan de voorzijde van het gebouw zal het kantoor met vergaderruimte gerealiseerd

worden. Dit vertrek heeft een omvang van ca. 25 m². Daarnaast zijn 2 kleinere kantoren van ca. 15 m² per stuk voorzien. Rechts van de entree bevindt zich de kantine, die tevens dienst zal doen als ontvangstruimte (ruim 35 m²). Ook is er op de begane grond een kleinere spreekkamer (ca. 16 m²) voorzien, voor met name de één-op-één gesprekken met cliënten. Centraal in het gebouw is de activiteitenruimte gesitueerd. Deze heeft een omvang van ca. 850 m² en wordt aangevuld met een kleedruimte en opslagruimte.

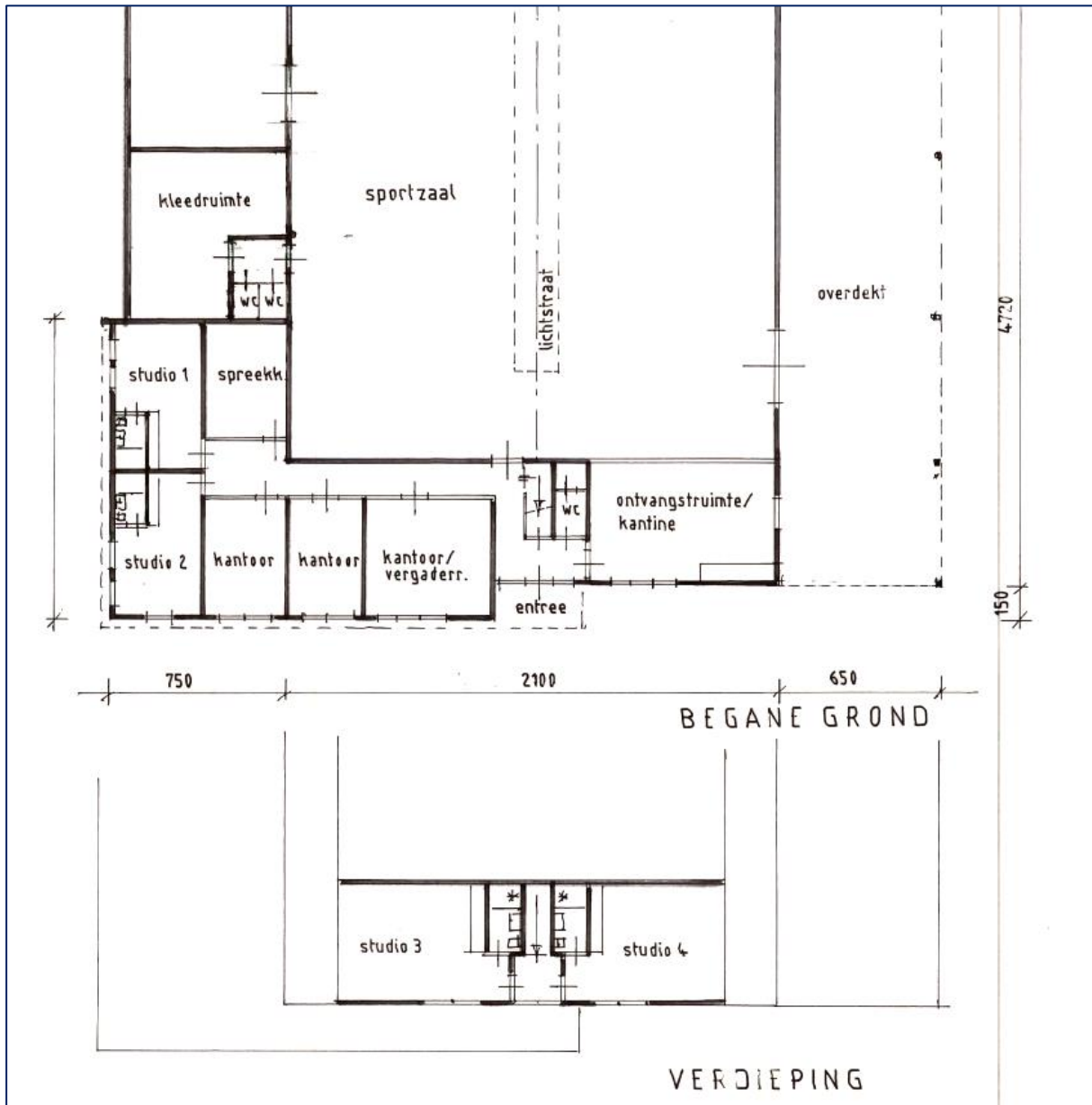
De vier woonzorg-studio's worden op de begane grond en eerste verdieping gesitueerd. Op de begane grond betreft het twee studios van ca. 21 m². De studio's op de verdieping zijn wat groter, ruim 30 m².

De twee oude bedrijfsgebouwen ter plaatse van het beoogde nieuwe bedrijfsgebouw zal gesloopt worden om de maatschappelijke functie en bebouwing op de locatie op een zorgvuldige wijze verder vorm te kunnen geven.



Afbeelding 3: Beoogde situatie Lagebrugweg 5

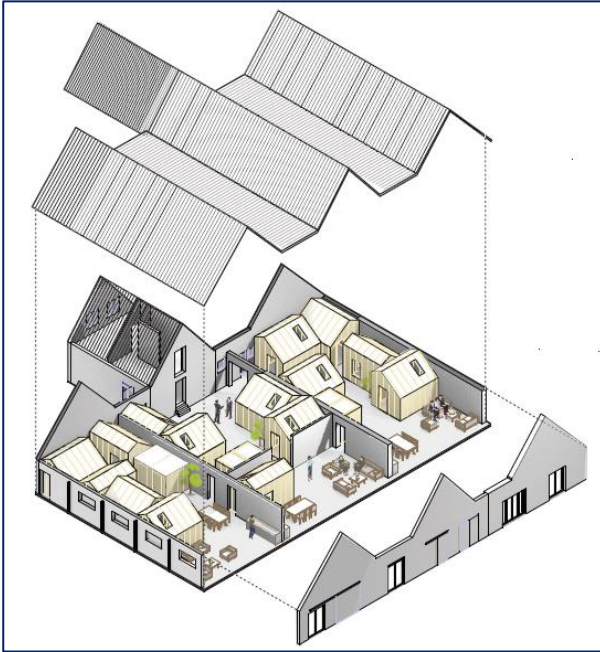




Afbeelding 3: Uitsnede inrichtingstekening bedrijfsgebouw Lagebrugweg 5

Oude Peelstraat 30

Aan de Oude Peelstraat 30 zijn initiatiefnemers voornemens om de huidige leegstaande bebouwing te transformeren tot huisvesting voor drie groepen van elk vijf jongeren met daarbij een extra bed voor spoed jeugd-/ crisisopvang. Het huidige woonhuis zal dienstdoen als verblijf voor begeleiders. Door 'The New Makers' is een innovatief ontwerp gemaakt voor de huisvesting. Met een circulair bouwsysteem wordt integrale en flexibele transformatie mogelijk gemaakt in het bestaande (bedrijfs-)gebouw dat gekoppeld is aan de (bedrijfs-)woning.



Afbeelding 4: weergave nieuwe opzet Oude Peelstraat 30

Het huidige bedrijfsgebouwt zal in pandig grotendeels worden gestript om plaats te maken voor één laag aan privé-verblijven. Het gebouw heeft een oppervlakte van ca. 590 m², waarvan ca. 65 m² toebehoort aan de bedrijfswoning. De voormalige bedrijfshal wordt onderverdeeld in drie zones, met elk vijf woonruimtes. Daarnaast wordt een crisisplek voorzien en een plek voor een slaapwacht. Elke privé-kamer is gehuisvest in eenzelfde asymmetrisch volume. Door de speelse compositie van volume in het bedrijfsgebouwt ontstaat een 'stad in een stad'. De vrije hoogte van het gebouw wordt benut voor de creatie van een ruimtelijk effect, zonder dat er sprake is van realisatie van meerdere verdiepingen.

De ruimte tussen de privé-verblijven vormt – net als in de stad – een semiopenbare ruimte voor de bewoners. Hierin zijn per groep twee toiletten en twee douches beschikbaar, een keuken, eethoek en zithoek.

In één van de bijgebouwen zal initiatiefnemer bijzonder onderwijs gaan geven. Het betreft het gebouw aan de noordwestzijde van het perceel, dat een totale omvang heeft van iets minder dan 200 m². Voor het onderwijs wordt circa 50 m² in gebruik genomen. De beoogde educatie is zeer kleinschalig en gericht op kinderen die bij De Helenahoeve wonen. Er wordt (bijzonder) onderwijs geboden aan maximaal 4 tot 6 kinderen, in de leeftijd tot 18 jaar. Het betreft speciaal onderwijs, dus vmbo-bbl en kaderberoepsgerichte leerweg (vmbo-kader). De jongeren (cliënten) kunnen op de eigen locatie een vak leren zoals houtbewerking.

Om de beoogde situatie aan de Oude Peelstraat 30 voortvarend te kunnen realiseren is hiervoor een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. Met de herbestemming in voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe functie planologisch-juridisch geborgd.



Afbeelding 2: Luchtfoto Oude Peelstraat 30 met kadastrale grenzen en bestemmingen. De grens van de geldende woonbestemming vormt de plangrens van voorliggend bestemmingsplan voor deze locatie

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling van de Helenahoeve heeft met name relatie met de thema's 3 en 4.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Afkoppeling van hemelwater en duurzaam bouwen zijn uitgangspunten voor voorliggende ontwikkeling.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegenet.

In het plangebied wordt ingezet op een kleinschalige zorgfunctie, die lokaal en regionaal beperkt werkgelegenheid genereert. De zorgsector speelt, in verschillende facetten, een belangrijke rol in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

De ontwikkeling vindt plaats op bestaande bouwvlakken en is kleinschalig van aard. Voor sterke en gezonde steden en regio's is een fijnmazig netwerk van zorginstellingen van belang.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten overlaten. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het plangebied ligt niet in één van de gebieden waar het Barro of Rarro betrekking op heeft, zoals militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur. De regels vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de herziene versie van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is 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.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Jurisprudentie maakt duidelijk dat ontwikkeling van nieuwe zorgfuncties van enige omvang wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Lagebrugweg 5

De beoogde ontwikkeling op deze locatie voorziet in een herziening van de bestemming van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'. In de huidige situatie is reeds sprake van een vergunning voor zorgactiviteiten, zij het in bescheiden omvang. De gewenste professionalisering verlangt dat de woonfunctie van ondernemers en zorgfunctie meer van elkaar worden gescheiden, hetgeen een vrijstaand bedrijfsgebouw noodzakelijk maakt. Om voor de dagbesteding minder weersafhankelijk te zijn, is bij het nieuwe bedrijfsgebouw een activiteitenruimte voorzien. De oppervlakte van het te realiseren bedrijfsgebouw bedraagt circa 2.000 m².

Het verlenen van zorg behoort, blijkens jurisprudentie, tot de categorie 'stedelijke ontwikkeling'. Op de locatie Lagebrugweg 5 is reeds een zorgfunctie aanwezig. Met voorliggend plan wordt deze uitgebreid en nemen de bebouwingsmogelijkheden toe. Op deze gronden wordt dan ook geconcludeerd dat sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' waarvoor de laddertoets noodzakelijk is.

De Helenahoeve richt zich op een specifieke doelgroep binnen het zorgspectrum. Het gaat om jongeren vanaf 14 jaar en hun systeem bij wie de ontwikkeling stagneert of waar problemen zijn binnen de thuissituatie. Alle zorg is maatwerk. Het betrekken van ouders als samenwerkingspartner is voor De Helenahoeve het uitgangspunt. Binnen de organisatie wordt geen plek geboden aan jongeren met:

- verslavingen of ernstig middelen gebruik;
- een intelligentie/IQ minder dan 80;
- ernstige psychiatrische problematiek

Gezien De Helenahoeve een erg open karakter heeft, moet de jongere zelf ook gemotiveerd zijn.

Het verzorgingsgebied van de Helenahoeve is in ruimtelijke zin niet specifiek afgebakend. Er zijn diverse samenwerkingsverbanden met hulpverleningsinstanties uit heel Nederland. Bij plaatsing van cliënten wordt vooral gekeken of hun zorgvraag aansluit bij het aanbod van de Helenahoeve. De herkomst is van een veel minder groot belang.

Jaarlijks worden maximaal 20% van de aanvragen geplaatst die binnenkomen van de vele en diverse ketenpartners van De Helenahoeve. Hierdoor ontstaat een constante wachtlijst. Het nieuws laat landelijk zien dat er een schrijnend tekort is aan begeleidingsplekken en woonverblijven voor de doelgroep van 14 tot 23 jaar. Ook door de gemeente Deurne is de wens uitgesproken meer ruimte en aandacht te geven aan kleinschalige zorgvoorzieningen voor deze doelgroep.

De bestemmingsplanprocedure waarvoor voorliggend plan is opgesteld, is het gevolg van de groei die de Helenahoeve afgelopen jaren heeft doorgemaakt. De organisatie onderscheidt zich door voor de jongeren niet alleen nachtverblijf, maar ook dagbestedingsmogelijkheden aan te bieden. Leren, werken, sporten en bezig zijn met het dagelijks huishouden zijn belangrijke, leerzame dagbestedingen voor de jongeren. De instelling wil, met behoud van kleinschaligheid, voldoende mogelijkheden bieden aan haar cliënten, juist voor deze activiteiten. De combinatie tussen buiten- en binnenruimte vormt een positieve factor voor de dagbesteding van de cliënten. Door de ligging van het bedrijfsgebouw op een groter buitenterrein, kan ook de buitenruimte actief bij de dagbesteding worden gebruikt. Om de zorg en dagbesteding ook bij mindere weersomstandigheden door te kunnen laten gaan, is een inpandige activiteitenruimte voorzien. Om bijvoorbeeld balsporten in redelijke mate uit te kunnen oefenen, dient deze van voldoende omvang te zijn.

De Helenahoeve is vanuit de Lagebrugweg ontstaan en maakt met de beoogde ontwikkeling optimaal gebruik van haar huidige locatie. Ook kunnen op deze manier de hobbydieren, die primair voor de bewoners worden gehouden, incidenteel ingezet blijven bij de dagbesteding en therapie van de jongeren. De landelijke omgeving biedt ruimte voor het houden van onder andere paarden, iets dat in een meer stedelijk gebied qua benodigde grond en milieu-invoel niet denkbaar is.

De Lagebrugweg 5 is buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen. Het vinden van een bruikbare bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied (inbreidingslocaties), die voldoende ruimte biedt voor de beoogde activiteiten is nagenoeg onmogelijk. Daarbij dient voor ogen te worden gehouden dat de zorginstelling wordt gefinancierd uit gemeenschapsgeld. Hoewel dit ruimtelijk niet relevant is, kan in het kader van de bredere belangenafweging vooruitlopend op de Omgevingswet, wel worden geoordeeld dat het financieel wenselijk is de bestaande locatie te hergebruiken.

Oude Peelstraat 30

De beoogde ontwikkeling op deze locatie voorziet in een afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Een bestaand gebouw (bedrijfsgebouw van een voormalige slagerij) wordt getransformeerd naar een bijzondere woonvorm voor de huisvesting voor drie groepen van elk vijf jongeren (+ een extra bed voor spoed-/ crisisopvang) door inpandige verbouwing. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing. Voor het gebruik als bijzondere woonvorm is reeds een tijdelijke vergunning verleend.

Nu geen sprake is van toename van bebouwing dient in onderlinge samenhang te worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk

planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het geldend bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening' is Oude Peelstraat 30 bestemd als 'Wonen – Buitenlint' met de aanduiding 'bedrijf'. De functieaanduiding 'bedrijf' geldt voor het gehele bestemmingsvlak. Op grond van de planregels zijn de gronden bestemd als 'Wonen - Buitenlint' onder andere bestemd voor:

- wonen in bestaande woningen;
- bestaande bedrijven en bedrijven in milieucategorie 1 en 2 bij de aanduiding 'bedrijf';
- beroep aan huis.

De bouwregels staan voor Oude Peelstraat 30 toe dat 75% van het perceel bebouwd mag worden (artikel 17.2.1 onder b).

In het verleden werd op de locatie een slagerij geëxploiteerd. Een slagerij is niet expliciet opgenomen in de VNG-lijst bedrijven en milieuzonering, maar vertoont de meeste overeenkomsten met:

nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR			VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
5	vleeswaren- en vleesconservefabrieken: p.o. <= 1000 m²	50	0	50	C	30	50	3.1	1	G	1	

Het geldende bestemmingsplan laat dan ook dit bestaande gebruik toe ('bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan') en overige bedrijvigheid in de milieu categorieën 1 en 2. Daartoe kon een aanzienlijk deel van het perceel bebouwd worden (perceel oppervlakte ca. 4.300 m²).

In de nieuwe situatie wordt een maatwerk bestemming toegekend, in de vorm van de bestemming 'Maatschappelijk' met een specificatie van de toegelaten maatschappelijke voorzieningen. Voor Oude Peelstraat 30 betreft het een zorginstelling met dagbesteding, educatie en nachtverblijf. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 1.000 m². Het aantal éénpersoonswoonruimtes wordt beperkt op vijftien plus één plek voor crisisopvang. Daarnaast is gebruik van de bedrijfswoning voor het verblijf door medewerkers toegestaan.

Duidelijk is dat het plan voorziet in een functiewijziging. Het planologisch beslag op de ruimte wordt als beperkt aangemerkt. Uiteraard wijzigt door de functiewijziging het gebruik. Daarbij nemen de bouw mogelijkheden significant af en verdwijnt ook de gebruiksmogelijkheid in een hogere milieucategorie. In plaats van de verkeersbewegingen van de voormalige werknemers van de locatie, is in de toekomst sprake van de verkeersbewegingen van de bewoners. Het buitenterrein zal naar verwachting iets intensiever gebruikt worden, hoewel de buitenactiviteiten in hoofdzaak aan de Lagebrugweg plaatsvinden. Daarbij wordt de locatie in de nieuwe situatie zorgvuldig ingepast, waardoor eventuele uitstraling naar de omgeving wordt afgeschermd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat bij de voorgenomen functiewijziging geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking. De laddertoets hoeft verder dan ook niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten op 14 december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. Deze structuurvisie geeft weer hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. En daarbij de mobiliserende tussendoelen: wat moet in 2030 voor elkaar zijn om deze ambitie te verwezenlijken? Deze visie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en ook door waarden te beschermen door vastlegging in de omgevingsverordening.

De provincie wil verbinden in vertrouwen, dus los laten vanuit het vertrouwen dat ook andere partijen op een diepe, ronde en brede manier naar vraagstukken kijken. De instrumenten die de provincie wil inzetten om de doelen te bereiken, worden globaal bij de hoofdpogaven benoemd en verder uitgewerkt in de programmalijnen. Hierbij zijn de volgende kernwaarden voor het denken en handelen van de provincie leidend:

- Meerwaarde-creatie
- Technische én sociale innovatie
- Kwaliteit boven kwantiteit
- Een continue verbetering van de leefomgeving
- Proactief en preventief boven gevolgenbeperking en herstel

De volgende hoofdpogaven voor de toekomst zijn in de structuurvisie omschreven. Deze bestaan uit een basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daar horen vier hoofdpogaven bij:

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

In het kader van de veiligheid en gezondheid heeft de provincie een doel gesteld waarbij men voor ‘meerwaarde-creatie’ gaat. Hierbij werkt de provincie aan de ontwikkelingen die meerwaarde hebben voor de leefomgeving. De initiatieven van dit plan sluiten hier goed bij aan omdat de Helenahoeve jeugd- en opvoedhulp biedt alsmede dagbesteding voor als opgroeien en opvoeden van kinderen niet vanzelf gaat en extra hulp nodig is om een positieve ontwikkeling te ondersteunen.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening in werking getreden. Sindsdien zijn een aantal wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. De meest recente wijziging dateert van 27 november 2020. De Interim Omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden.

De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, in de toekomst omgevingsplan.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het type inrichting en het gebied waarin de inrichting is gelegen. Per type inrichting zijn regels uitgewerkt voor het specifieke gebied waarin de desbetreffende inrichting is gelegen. De beoogde ontwikkeling op de twee locaties van het plangebied voorziet in de realisatie van een zorgfunctie met dag- en nachtbesteding. Conform de Interim Omgevingsverordening behoren dergelijke functies tot de ‘niet-agrarische functies’. Beide delen van het plangebied zijn in de verordening aangeduid als ‘Landelijk gebied’, met specificatie ‘Groenblauwe mantel’. Oude Peelstraat 30 is tevens gelegen in ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’.

In hoofdstuk 3 van de Interim Omgevingsverordening zijn ‘instructieregels aan gemeenten’ opgesteld. Hierin worden algemene regels en specifieke regels gesteld. Daarnaast zijn ook regels opgesteld voor de eisen van de kwaliteitsverbetering

Ter plaatse van beide delen van het plangebied zijn de regels van het ‘Landelijk gebied’ van toepassing. De regels hieromtrent zijn opgenomen in artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening. Hierin staan in artikel 3.73 de regels voor de ‘vestiging van niet-agrarische functie in landelijk gebied’ Onderstaand worden de regels die van toepassing zijn uit 3.73 toegelicht:

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving; *Op de locatie aan de Lagebrugweg 5 is reeds een zorgboerderij aanwezig. Bij de activiteiten wordt gebruik gemaakt van sport en spel, zowel binnen als buiten. Voor de dagbesteding is sprake van een grote meerwaarde doordat de locatie beschikt over een royaal perceel in het landelijk gebied.*

De huidige situatie aan de Oude Peelstraat 30 betreft een voormalige slagerij met bedrijfswoning aan de rand van een bebouwingslint met woningen en veel aan huis gebonden bedrijven en beroepen. De Oude Peelstraat 30 gaat voorzien in een belangrijk deel van de behoefte aan begeleid wonen voor De Helenahoeve. Het bestaande gebouw wordt benut voor de nieuwe woonvormen.

In de gemeentelijke structuurvisie (zie ook paragraaf 3.3.1) liggen beide locaties in een 'gebied met een gemengde plattelandseconomie'.

Voor het landelijk gebied stelt de visie in z'n algemeenheid dat steeds meer veehouderijen stoppen, anderen groter groeien en overige locaties een nieuwe invulling krijgen. Voor woningen wordt onder meer een koppeling gelegd met zorg. Voor het gebied met gemengde plattelandseconomie geldt dat de bebouwing en het landschap sterk zal veranderen. Er wordt ruimte geboden aan nieuwe functies en ontstaat een andere dynamiek.

Een specifieke ontwikkelrichting voor de locaties in het plangebied of zorgfuncties in z'n algemeenheid is niet vastgelegd in de structuurvisie. Als hoofdlijn geldt dat in het gemengd landelijk gebied passende functies worden toegelaten indien dit milieu hygiënisch aanvaardbaar is en kwaliteitswinst wordt behaald. In deze toelichting wordt de aanvaardbaarheid van de zorgfunctie op de Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30 gemotiveerd.

Er is bij het initiatief dan ook sprake van activiteiten en functies die in de omgeving passen.

2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; *De beoogde ontwikkeling aan de Lagebrugweg 5 bestaat uit de realisatie van een bedrijfsgebouw met faciliteiten ten behoeve van de zorgfunctie. Onder andere vanwege de afstand van de ontwikkeling ten opzichte van omliggende bedrijven en woningen voorziet de ontwikkeling niet in een negatief effect op de bovengenoemde aspecten. Daarnaast zorgt de kleinschaligheid van de ontwikkeling ervoor dat er geen negatief effect bestaat op de mobiliteit vanwege de lage toename in voertuigen en genoeg parkeergelegenheden.*

De ontwikkeling aan de Oude Peelstraat 30 bestaat uit de transformatie van een voormalige slagerij tot een gebouw ten behoeve van de huisvesting van vijftien hulpbehoevende jongeren (met een extra bed voor spoed voor jeugd-/ crisisopvang). Ook hier geldt dat de ontwikkeling, onder andere vanwege de afstand van de ontwikkeling ten opzichte van omliggende bedrijven en woningen en de kleinschaligheid, niet zorgt voor een negatief effect op de bovengenoemde aspecten.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de effecten van alle relevante aspecten nader beschreven.

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied. *Op de locatie Lagebrugweg 5 is in beperkte mate sprake van overtollige bebouwing. De twee bijgebouwen ter plaatse van het beoogde bedrijfsgebouw zullen worden gesloopt. Daarnaast is sprake van het versterken van de omgevingskwaliteit door middel van landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.3.2 en Bijlage 2).*

Aan de Oude Peelstraat 30 wordt niet voorzien in sloop van overtollig en leegstaand vastgoed. Op deze locatie wordt juist kwaliteit geleverd door het hergebruik en de transformatie van het bestaande leegstaand vastgoed. Het pand en de bijbehorende bijgebouwen worden getransformeerd ten behoeve van de huisvesting en het onderwijs van de jongeren. Ook aan de

Oude Peelstraat wordt voorzien in landschappelijke inpassing. De inpassingsplannen worden in paragraaf 3.3.2 verder toegelicht.

- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel; *De beoogde ontwikkeling aan de Lagebrugweg 5 zal ter plaatse van het bestaande bouwperceel gerealiseerd worden. In de toekomstige ontstaat één bouwperceel met een zorgfunctie en bijbehorende bedrijfswoning.*

De beoogde ontwikkeling aan de Oude Peelstraat 30 vindt plaats in de bestaande bebouwing en daarmee op een bestaand bouwperceel. Ook hier wordt voorzien in één volwaardige functie op het perceel een geen splitsing.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt; *Zoals hierboven reeds is aangegeven zal op de locatie Lagebrugweg in beperkte mate sloop plaatsvinden. Op de locatie Oude Peelstraat is geen sprake van overtollige bebouwing.*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

De ontwikkeling ziet op de professionalisering van een bestaande zorginstelling. Er wordt door nieuwbouw (Lagebrugweg) en verbouw (Oude Peelstraat) ruimte gecreëerd voor huisvesting van hulpbehoevende jongeren (dag- en nachtverblijf). De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen betrekking op één van de bovengenoemde aspecten.

Lid 2.

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking; *Verwezen wordt naar het gestelde onder lid 3.*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan; *In de bestemmingsregels is vastgelegd welke gebruiksfuncties zijn toegestaan op de delen van het plangebied.*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen; *Buitenopslag en -stalling is op grond van de regels niet toegestaan.*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang. *In de regels is de maximale omvang vastgelegd. Indien in de toekomst een situatie zou ontstaan dat deze omvang niet toereikend is, moet opnieuw een afweging gemaakt worden over de aanvaardbaarheid van de functie op deze locatie.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein; *De vestiging van een bedrijf is niet aan de orde bij de beoogde ontwikkeling op beide locaties.*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²; *De vestiging van detailhandel is niet van toepassing op beide locaties.*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. *Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling aan de Lagebrugweg 5 is reeds een bestaande zorginstelling gevestigd. De beoogde ontwikkeling ziet op professionalisering van deze instelling. De omvang van de beoogde bebouwing (het bedrijfsgebouw) is circa 2.000 m². Dit blijft ruimschoots binnen de gestelde maximale maat van één ha (10.000 m²).*

De beoogde ontwikkeling aan de Oude Peelstraat 30 voorziet in de transformatie van het bestaande gebouw voor de huisvesting van hulpbehoevende jongeren. De bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.000m². Ook deze ontwikkeling valt dan ook ruim binnen de gestelde omvang van ten hoogste één hectare.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat er wordt voldaan aan de eisen uit artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er in de Interim Omgevingsverordening ook algemene regels opgesteld, die elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een

evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Navolgend worden deze relevante regels getoetst.

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn vervat in artikel 3.9.

Art 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lagebrugweg 5

Op dit moment is er geen bouwvlak aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestemming gewijzigd en wordt ter plaatse van de nieuwe bestemming een bouwvlak gesitueerd.

Om de beoogde bebouwing (en verharding) ten behoeve van de zorgfunctie te kunnen realiseren wordt een nieuw bestemmingsvlak toegekend met daarin een bouwvlak. Het resterende deel van het terrein behoudt de agrarische bestemming. Hiermee is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Oude Peelstraat 30

De ruimtelijke ontwikkeling maakt gebruik van de bestaande bebouwing en het bestaande bouwperceel. Verder is de bebouwing geconcentreerd op het perceel en past deze binnen de omgeving.

Art. 3.7: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Art. 3.8: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het beide objecten. Hier wordt in paragraaf 3.3.2 verder op in gegaan.

Art. 3.9: Kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten aan sluiten bij de gemeentelijke beleidsnotitie.

De aanleg- en onderhoudsverplichting worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Paragraaf 3.3.2 gaat hier verder op in.

Voor de groenblauwe mantel zijn in artikel 3.32 van de verordening de volgende aanvullende bepalingen opgenomen:

Artikel 3.32 landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1. Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken; *De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatief effect op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem ter plaatse. In paragraaf 4.2 wordt nader toegelicht hoe in de toekomstige situatie wordt omgegaan met hemel- en afvalwater.*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; *Voor die delen waar dit aan de orde is, is de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied NNB' toegekend. Bij de invulling van alle onbebouwde gronden in het plangebied is behoud en waar mogelijk versterking van ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden het uitgangspunt.*
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. *Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2 voor de toelichting op de landschappelijke inpassing.*

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken. *In deze toelichting en daarbij behorende bijlagen wordt op voornoemde waarden en kenmerken ingegaan (zie landschappelijke inpassing en natuurwaardenonderzoek).*

De aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied', zoals opgenomen voor de Oude Peelstraat, is in artikel 3.29 van de verordening uitgewerkt in regels:

Artikel 3.29 Cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart;

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de locatie Oude Peelstraat 30, evenals de kern Helenaveen en een strook agrarische gronden in noordelijke richting, aangewezen als Veenkolonie Helenaveen. Het plangebied is gelegen aan de rand van het cultuurhistorisch vlak, aan de buitenzijde van de kenmerkende waterstructuur. Buiten de waterstructuur en monumenten worden onder andere het lanenpatroon, kazematten en de bospercelen genoemd als waarden en kenmerken van het gebied.

Op grond van de bijzondere stedenbouwkundige structuur en de cultuurhistorische waardevolle gebouwen is het dorp aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Voorliggende ontwikkeling betreft het in pandig hergebruik van een niet monumentaal gebouw binnen het cultuurhistorisch vlak 'Veenkolonie Helenaveen'. Bij de ontwikkeling vindt geen sloop of nieuwbouw plaats. Aantasting van de bijzondere stedenbouwkundige structuur en/ of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is dan ook niet aan de orde. Bij het opstellen van het inpassingsplan is expliciet aandacht geschonken aan de cultuurhistorische structuur en is gezorgd voor een passende beplanting.

- b. stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In voorliggend plan is voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Deze is gebaseerd op de regeling uit het geldend plan en zorgt voor bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Hiermee wordt voldaan aan dit uitgangspunt van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Binnen de geldende bestemmingsplannen voor de locaties zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de huidige bestemmingen te wijzigen in een maatschappelijke bestemming. Het bestemmingsplan wordt dan ook herzien via deze partiële herziening. De aanvaardbaarheid van de beoogde bestemmingen binnen het rijks- en provinciale beleid is in de vorige paragrafen reeds toegelicht.

De gemeente Deurne beschikt over een structuurvisie, waarin onder andere de ruimtelijke mogelijkheden voor maatschappelijke functies worden aangegeven. Ook is in de structuurvisie het streven naar behoud en versterking van de omgevingskwaliteiten van de gemeente vastgelegd.

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

De visie is gesteld op twee pijlers: de verdeling van functies en omgevingskwaliteiten. De combinatie van deze twee aspecten bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling bestaansrecht en toekomstwaarde heeft.

Het is de locatie die mede het succes van een maatschappelijke functie bepaalt. Het is het effect van die functie op de omgevingskwaliteit die de volhoudbaarheid daarvan bepaalt. En andersom: het is de omgevingskwaliteit die kansen geeft voor de ontwikkeling van functies.

Omgevingskwaliteit wordt hierbij opgevat als de bestaande of gewenste staat of kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Met de term functie wordt bedoeld op de maatschappelijke functie van een locatie, bijvoorbeeld voor wonen, werken, leren, spelen, zorgen, verplaatsen en recreëren. Het omvat dus alle functies die de fysieke leefomgeving heeft voor menselijk gebruik.

Het landelijk gebied van de gemeente Deurne gaat veranderen in de komende jaren. Door de veranderende vraag en demografische ontwikkelingen zullen niet alle bestaande woningen in het buitengebied in gebruik blijven. Daarnaast groeit de vraag naar andere invulling van de woningen, gekoppeld aan zorg, welzijn, duurzaamheid en een andere woon-werkbalans. De structuurvisie biedt ruimte voor 'andere' woonvormen in bestaande panden. Om de transitie van het landelijk gebied te ondersteunen en te bevorderen heeft de gemeente aanvullend op de structuurvisie het Transitieprogramma Buitengebied Deurne 'Ruimte voor Kansen' (2017) (zie ook paragraaf 3.3.3) ontwikkeld.

Beide locaties zijn in de structuurvisie aangewezen als 'gebied met een gemengde plattelandseconomie'. Dit betreft een gebied dat door een vermindering van het aantal agrarische bedrijven sterk zal veranderen. Andere functies zorgen voor een nieuwe dynamiek. Water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur zijn belangrijke dragers voor een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap. Als een belangrijke wegingsfactor bij het toetsen van buitengebied gebonden initiatieven geldt of de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijk, economisch en landschappelijk passend is in het buitengebied.

Het gebied biedt ruimte voor experimenten en innovatie van duurzame, veilige agrarische en niet-agrarische activiteiten. De gemeente heeft als streven om er aan bij te dragen dat vernieuwende en gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.



STRUCTUURVISIE DEURNE 2030

Visie op verdeling van functies

LEGENDA

Wonen en centrumvoorzieningen

 Woonkernen

 Centrumgebied

 Spoorzone

Werklocaties

 Bedrijventerrein en kantoorgebied

 Afwegingsruimte bedrijventerrein

Verkeer

 A67

 Regionale ontsluiting

 Gebiedsontsluiting

Landelijk gebied

 Gebied met een gemengde plattelandseconomie

 Contour Primag

 Glastuinbouw ontwikkeling

 Glastuinbouw vestigingsgebied Langstraat

 Glastuinbouw doorgroeigebied Helenaveen

 Hippisch centrum Deurne

 Buurtschappen

 Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

Water

 Hoofdwaterwegen

 Waterwingebied

 Waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden (ingericht of nog in te richten)

Structuurvisie Groene Peelvallei

 Begrenzing



Voor beide delen van het plangebied is sprake van functiewijziging, waarbij de huidige en toekomstige functie niet-agrarisch is. De ontwikkelingen dragen bij aan de nieuwe dynamiek in het landelijk gebied. Niet alleen de nieuwe functies, maar ook de ten gevolge daarvan te realiseren landschappelijke inpassingen, zorgen voor een positieve bijdrage aan een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap.

De maatschappelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen is uitgewerkt in paragraaf 3.1 (Ladder voor duurzame verstedelijking) en hoofdstuk 4 (milieu hygiënische aanvaardbaarheid). Zoals in elke ruimtelijke procedure heeft eenieder in het kader van de formele procedure de gelegenheid te reageren op het plan. De economische afweging voor de ontwikkeling ligt met name bij initiatiefnemers. Daarnaast is in paragraaf 3.1 aangetoond dat er vanuit de markt behoefte is aan deze ontwikkeling. Voor beide locaties wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwvlak, waarbij aan de Oude Peelstraat volledig wordt gewerkt met de bestaande bebouwing. Aan de Lagebrugweg is wel toevoeging van bebouwing beoogd. Beide locaties worden landschappelijk ingepast, waarbij voor de Oude Peelstraat nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Met name aan de Oude Peelstraat wordt invulling gegeven aan innovatief ruimtegebruik, door het creëren van vijftien woonruimtes in het bestaande, voormalig bedrijfsgebouw via een circulair, re-montabel bouwconcept. De toets van de belangrijke wegingsfactoren voor deze ontwikkeling is dan ook positief.

Lagebrugweg 5

Dit deel van het plangebied is reeds in gebruik als kleinschalige zorginstelling. Voor de professionaliseringslag die de initiatiefnemers willen maken is het van belang de ontwikkeling te toetsen aan het Transitieprogramma. Deze toets is opgenomen in paragraaf 3.3.3.

Oude Peelstraat 30

In het beleid van zowel de provincie als de gemeente is opgenomen dat het toevoegen van woningen in het buitengebied ongewenst is, met uitzondering van, onder andere, bijzondere woonvormen in bestaande panden.

Daarbij is door de gemeente de voorwaarde gesteld dat ze stedenbouwkundig en planologisch passen en milieutechnisch mogelijk zijn (inclusief omgekeerde werking).

Het initiatief op deze locatie geeft op dit moment de juiste invulling aan de wens van de gemeente om bestaande panden in te vullen met andere woonvormen. De ontwikkeling betreft een 'bijzondere woonvorm' omdat het de huisvesting van hulpbehoevende jongeren betreft in de vorm van vijftien wooneenheden die gezamenlijk onder één dak worden gerealiseerd met gemeenschappelijke ruimtes in een reeds bestaand, leegstaand gebouw.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen worden landschappelijk ingepast. Voor een goede landschappelijke inpassing in het landelijk gebied heeft de gemeente Deurne het beleidskader Kwaliteitsverbetering landschap vastgesteld. In de volgende paragraaf (3.3.2) wordt dit verder toegelicht.

3.3.2 Landschappelijke inpassing

In het beleidskader 'Kwaliteitsverbetering landschap' en de 'Nota Kostenverhaal 2018' heeft de gemeente Deurne het provinciaal beleid uitgewerkt. Het beleidskader geldt primair voor het buitengebied. De begrenzing van het 'landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant vormt daarbij het uitgangspunt.

De kwaliteitsverbetering van het landschap krijgt op provinciaal niveau vorm door de rood-met-groen regeling. Op basis van deze regeling heeft de gemeente Deurne verschillende ontwikkelingen gecategoriseerd. Hierbij is het belangrijk om eerst te kijken naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering.

De gemeente Deurne heeft, rekening houdend met de mogelijke impact op de omgeving, de ontwikkelingen in drie categorieën verdeeld:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist: *geen tegenprestatie*;
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht ook een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan vereist: *de basisinspanning*;
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist: *de basisinspanning-plus*.

Zoals eerder is beschreven en geconcludeerd is binnen de bestemmingsplannen geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de huidige woonbestemmingen te wijzigen in een maatschappelijke bestemming. Conform het beleidskader 'Kwaliteitsverbetering landschap' wordt bij ontwikkelingen in het buitengebied die omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben, een basisinspanning-plus vereist. Dit betreft ontwikkelingen die niet met een (binnenplanse) afwijking- of wijziging van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor vallen de ontwikkelingen van Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30 in categorie 3. Voor wat betreft de locatie aan de Oude Peelstraat 30 is er sprake van een waardedaling gezien de bestemming gewijzigd wordt van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk'. Dit maakt dat de ontwikkeling aan de Oude Peelstraat 30 een categorie 2 ontwikkeling betreft.

Boven op de basisinspanning wordt dus een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging:

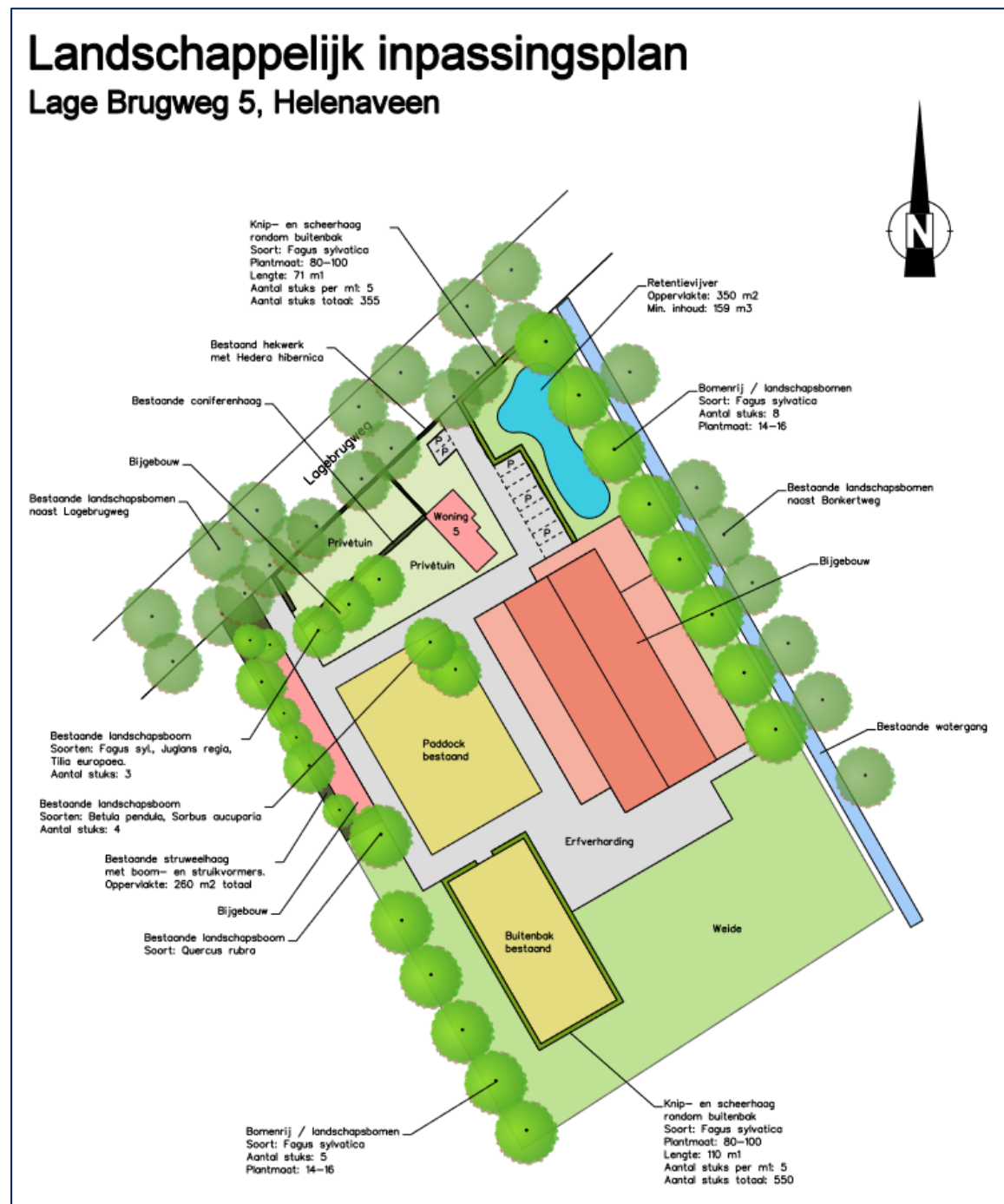
- Extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc.) ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen en groenelementen;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken bij functieverandering;
- fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

De 'tegenprestatie' die geleverd zal worden met betrekking tot kwaliteitsverbetering heeft de gemeente Deurne onderverdeeld in een kwalitatief gedeelte en een kwantitatief gedeelte. Het kwalitatieve gedeelte is vastgelegd in

Er is gekeken naar een goede landschappelijk inpassing van de bestaande en nieuw te bouwen bebouwingen en de kavel. Een andere eis is om binnen dit plan minimaal te voldoen aan de aanleg en onderhoud van landschapselementen met de waardering: 20% van de waardevermeerdering. Dit is de basisinspanning en is vastgelegd in de 'Nota Kostenverhaal' van de gemeente Deurne. De basisinspanning dient geïnvesteerd te worden in de landschappelijke inpassing. Uit de kwaliteitsberekening (Bijlage 3) komt voort dat er €12.400,- geïnvesteerd dient te worden als 'tegenprestatie' middels het landschappelijke inpassingsplan.

Om aan deze eisen toe te komen dient extra beplanting t.o.v. van de huidige situatie aangeplant te worden. Gekozen is om binnen de kavels een struweelhaag (260m²), knip-en scheerhaag (181m²), een bomenrij (21 stuks) en een retentiepoel (159m³) te realiseren. De aanleg en onderhoud van deze bestaande en aan te leggen landschapselementen voorziet ook in de eis m.b.t. de te behalen kwaliteitswinst t.o.v. de geplande ontwikkelingen op de kavels. Tevens worden twee bijgebouwen gesloopt, hetgeen ook kwaliteitswinst oplevert.

Onderstaande afbeelding geeft het landschappelijk inpassingsplan voor de Lagebrugweg 5 weer.



3.3.3 Transitieprogramma Buitengebied Deurne 'Ruimte voor Kansen' (2017)

Het transitieprogramma Buitengebied Deurne 'Ruimte voor kansen' is samengesteld vanuit de gedachte van het samen doen. Het programma gaat uit van de veerkracht en inventiviteit van de Peel, waar men elkaar vindt als dat nodig is. In de nota is vastgelegd dat er drie grote bewegingen zijn, die maken dat het landelijk gebied in transitie is:

1. De transitie van de agrarische sector;
2. De klimaat- en energietransitie;
3. De ontwikkeling van de metropoolregio (mainport).

Deze transities zijn met elkaar verstrengeld. Beoogd wordt de dwarsverbanden optimaal te benutten en samen de vernieuwing te zoeken. De kern van het transitieprogramma wordt gevormd door vier doelen voor het buitengebied:

1. Een aantrekkelijk landschap en robuuste natuur als randvoorwaarde voor mooi en ontspannen wonen en recreëren;
2. Een duurzaam en gezond buitengebied voor mens en natuur, dat bijdraagt aan het sluiten van ecosystemen;
3. Beter samenleven: inclusieve sociale structuren, waarin saamhorigheid, gedeelde trots en verantwoordelijkheid met en voor elkaar centraal staan.
4. Ruimte voor duurzaam ondernemen, innoveren en experimenteren.

In de beschrijving van de bestaande kwaliteiten van Deurne wordt de zorg genoemd als één van de dingen waar men goed in is. Aangegeven wordt dat deze bestaande kwaliteit, evenals de andere kwaliteiten van niets iets maken, zorgen voor eten en creatief omgaan met wat voor handen is, gebruikt wordt als speerpunt om het buitengebied toekomstbestendig en duurzaam te maken.

De uitwerking van de transitie is vormgegeven in enkele programmalijnen, waarbij de agrarische sector en bedrijfsbeëindiging binnen deze sector een belangrijk onderwerp is. Ook zijn er 'brede' programmalijnen, zoals 'creëren nieuwe perspectieven'. Dit geldt voor de agrarische sector en overige sectoren.

Wanneer de beoogde ontwikkelingen aan de Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30 worden afgezet tegen bovenstaande vier doelen kan het volgende worden geconcludeerd:

Doel	Van toepassing voor beide locaties	Specifiek voor Lagebrugweg 5	Specifiek voor Oude Peelstraat 30
1.	De locaties worden landschappelijk ingepast. Het inpassingsplan is afgestemd op de kwaliteiten van de omgeving en kenmerken van het landschapstype.	Naast de groenaanplant wordt gezorgd voor voldoende infiltratiemogelijkheid voor het infiltreren van het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe bebouwing en verharding.	Bij het opstellen van het inpassingsplan zijn de cultuurhistorische waarde van het gebied en daarbij behorende kenmerken als leidraad gehanteerd.
2.	Met de inpassing wordt bijgedragen aan gebiedseigen leefgebied voor planten- en diersoorten. De economische activiteiten helpen het buitengebied vitaal te houden. Op de locaties wordt letterlijk gezorgd voor (mentale) gezondheid. Een groen, aangenaam, rustig ecosysteem levert hieraan een positieve bijdrage.		
3.	Op beide locaties wordt een zorgfunctie ontwikkeld, gericht op kwetsbare jongeren uit onze samenleving. Er wordt verantwoordelijkheid genomen voor elkaar en de jongeren worden begeleid om (weer) zelfstandig mee te draaien in de maatschappij en daar naar hun medemens, dieren en de natuur hun verantwoordelijkheid te nemen.	In de dagbesteding is er veel aandacht voor onderling actief buiten zijn. Dit zal deels buiten plaatsvinden, waarbij dieren en natuur worden ingezet voor therapie en educatie. De zorg voor de	

		(levende) omgeving wordt hiermee verankerd in het systeem van cliënten.	
4.	De behoefte aan jeugdzorg is groot. Zeker naar een onderscheidend concept, zoals dat van de Helenahoeve met activiteiten binnen en buiten, is de vraag groot. Initiatiefnemers hebben hun werkervaring benut om een vernieuwde vorm van zorg op te zetten. Met het mogelijk maken van deze ontwikkeling van de Helenahoeve ontstaat de basis voor een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering. Modernisering en professionalisering is nodig voor het toekomstperspectief van de organisatie.		Het hergebruik van het bestaande bedrijfsgebouw vindt plaats via een zeer innovatief concept, waar duurzaamheid, flexibiliteit en kwaliteit hoofdpunten zijn. Het concept van The New Makers staat voor circulariteit, (ontwerp) kwaliteit en flexibiliteit.

Met de beoogde ontwikkeling wordt dan ook een positieve bijdrage geleverd aan het behalen van de doelstellingen voor het buitengebied, zoals vastgelegd in transitieprogramma Buitengebied Deurne 'Ruimte voor kansen'. Dit gebeurt middels een functie die al als kwaliteit van Deurne wordt beschouwd, en die als speerpunt is aangewezen.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Vormvrije m.e.r. beoordeling

In de voorbereiding van de planprocedure is een aanmeldingsnotitie ten behoeve van een vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend bij de gemeente Deurne.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft naar aanleiding hiervan besloten dat op basis van beoordeling wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van De Helenahoeve, gezien de kenmerken, plaats en potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige m.e.r.-procedure wenselijk of noodzakelijk maken.

4.1.2 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Voor locaties waar nieuwe bouwmogelijkheden voor recreatie en bedrijfswoningen zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen.

Binnen de bedrijfsvoeringen aan de Lagebrugweg 5 en Oude Peelstraat 30 zullen geen activiteiten plaatsvinden die mogelijk bodembedreigend zijn.

Lagebrugweg 5

Ten behoeve van de aankomende bestemmingswijziging en bouwactiviteiten is op de locatie Lagebrugweg 5 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodem- en asbestonderzoek Lagebrugweg 5 te Helenaveen. Moerdijk Bodemsanering BV, 12 februari 2020. Bijlage 4). Met dit onderzoek is de huidige bodemkwaliteit op de locatie vastgelegd.

In het onderzoek is een conclusie opgenomen die geldt voor het gehele terrein en enkele specificaties voor deelgebieden. Over het geheel geldt dat de van tevoren gestelde hypothese 'onverdachte locatie' formeel dient te worden verworpen. Er zijn verhogingen in de grond en het grondwater aangetroffen. Deze overschrijden de nadere onderzoekswaarden echter niet. Er worden dan ook geen nader onderzoek of maatregelen noodzakelijk geacht. In twee van de drie deellocaties is geen asbest aangetroffen, waardoor hier ook op dit aspect geen verder onderzoek of maatregelen noodzakelijk zijn. Op de derde deellocatie is wel een (licht) verhoogd gehalte aan asbest aangetroffen. De nadere onderzoekswaarde van asbest wordt hier echter niet benaderd. Ook voor deze locatie geldt dan ook dat geen nader onderzoek of nadere maatregelen noodzakelijk worden geacht.

Oude Peelstraat 30

Aangezien er aan de Oude Peelstraat geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en het wonen reeds is toegestaan in de bedrijfswoning, is hier geen bodemonderzoek uitgevoerd.

De aanwezige bodemkwaliteit legt geen beperkingen op, voor de voorgenomen bestemmingswijziging en het toekomstig gebruik.

4.1.3 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn zes aspecten van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van geluidsgevoelige objecten?
2. Is er sprake van geluidsoverlast door wegverkeerslawaaï?
3. Is er sprake van geluidsoverlast van een spoorweg?

4. Is er sprake van geluidsoverlast door de luchtvaart?
5. Is er sprake van industrie
6. Welk effect heeft het project op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

Lagebrugweg 5

Op deze locatie wordt er een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. Het bedrijfsgebouw bestaat uit een kantoor, een vergaderruimte, vier woonstudio's voor vier cliënten en een activiteiten- en spelruimte. In het kader van de Wet geluidhinder zijn een kantoor, vergaderruimte en de activiteitenruimte geen geluidsgevoelige objecten. Woonstudio's zijn daarentegen wel geluidsgevoelige objecten.

Oude Peelstraat 30

Op deze locatie worden er in het bestaande bedrijfsgebouw nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Het gebouw bestaat op dit moment uit een woonhuis met daar aan een bedrijfsgebouw. Het geheel is bestemd als 'Wonen', met een nadere aanduiding voor de bedrijvigheid. Het huidige woonhuis zal dienstdoen als verblijf voor de verzorgers. In het kader van de Wet geluidhinder zijn de woning en wooneenheden geluidgevoelige objecten. Door de reeds toegestane en in het verleden altijd aanwezige functie is echter geen sprake van nieuwe geluidgevoelige functies. Er is sprake van een bestaand geluidsgevoelig object. Er hoeft daarom geen hogere waarde te worden verleend. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe verblijven als gevolg van de Oude Peelstraat en de Lagebrugweg.

Wegverkeerslawaaï

Lagebrugweg 5

Voor de Lagebrugweg geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 60 km/u. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van deze weg en van de Zinkske slaan. De grenswaarde uit de Wet geluidhinder mag niet worden overschreden en tevens dient aandacht besteed te worden aan de aanwezigheid van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Voor dit aspect is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door GBS Milieuadvies. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage van 20 november 2019, die als Bijlage 12 is opgenomen bij deze toelichting. Uit onderzoek blijkt dat het geluidniveau als gevolg van wegverkeerslawaaï maximaal 38 dB bedraagt ter plaatse van de nieuw te bouwen woonstudio's. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet aan de orde. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te bouwen woonstudio's als gevolg van het wegverkeer op de Lage Brugweg/ Zinkske slaan.

Oude Peelstraat 30

Voor de Oude Peelstraat geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 80 km/u. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van deze weg en van de Lagebrugweg. De grenswaarde uit de Wet geluidhinder mag niet worden overschreden en tevens dient aandacht besteed te worden aan de aanwezigheid van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

Voor dit aspect is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door GBS Milieuadvies. De resultaten zijn vastgelegd in de berekening/ motivatie van 23 april 2021, die als Bijlage 13 is opgenomen bij deze toelichting. Uit onderzoek blijkt dat het geluidniveau als gevolg van wegverkeerslawaaï maximaal 50 dB bedraagt ter plaatse van de zuidgevel van het bestaande gebouw.

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting noodzakelijk. Bij de gecumuleerde geluidbelasting wordt in dit geval zowel de Oude Peelstraat en de Lagebrugweg betrokken. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB, 50 dB, 41 dB en 50 dB ter plaatse van respectievelijk de zuid-, west-, noord- en oostgevel. Op basis van de classificering van de milieukwaliteit ('kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)) kan het volgende worden geconcludeerd:

- Noordgevel: Zeer goed
- Oostgevel: Goed
- Zuidgevel: Redelijk
- Westgevel: Goed

Daarbij wordt nog opgemerkt dat de verblijven ter plaatse van de zuidgevel niet direct achter de gevel worden gerealiseerd. Gezien de opbouw van de zuidgevel, bestaande uit een dubbelsteens muur en dubbel glas kan te allen tijde een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van de verblijven.

Spoorweg

In de omgeving van beide delen van het plangebied is geen sprake van een spoorweg. Dit zal dus geen overlast veroorzaken voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Beide delen van het plangebied zijn niet gelegen in de geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie en bedrijvigheid

In de directe omgeving van beide delen van het plangebied is geen industrie aanwezig. Wel zijn er in de omgeving een aantal bedrijfsfuncties gevestigd. Uit paragraaf 4.1.7 blijkt dat voor alle bedrijvigheid voldaan wordt aan de aanbevolen afstanden tot de te realiseren gevoelige functies.

Effecten op de omgeving

Lagebrugweg 5

De beoogde ontwikkeling op deze locatie heeft weinig effect op de omgeving qua geluid. Het beoogde bedrijfsgebouw waarin verschillende ruimtes worden gerealiseerd zoals een kantoor, vergaderruimte, vier woonstudio's en een activiteiten- en spelruimte bevat delen die mogelijk voor geluidsoverlast kunnen zorgen. Voor de volledigheid is de VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Voor een dergelijke inrichting geldt een afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Voor zowel een sportschool/ gymnastiekzaal als een zorginstelling (vergelijkbaar met een inrichting zoals een verpleeghuis) is de maximale afstand namelijk 30 meter. Het dichtstbijzijnde gevoelige object (Lagebrugweg 7) is op een afstand van ruim 50 meter van de beoogde ontwikkeling gelegen.

Oude Peelstraat 30

De beoogde ontwikkeling op deze locatie heeft weinig effect op de omgeving qua geluid. De beoogde woonvorm waarin vijftien wooneenheden in een oud bedrijfsgebouw worden gerealiseerd kan zorgen voor geluidsoverlast. Voor de volledigheid is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Voor een dergelijke inrichting is geen specifieke categorie opgenomen in de VNG-brochure. De categorie die overeenkomt met de beoogde situatie is een 'Verpleeghuis'. Voor een dergelijke inrichting geldt een 30 meter voor het aspect geluid. Naast het dag- en nachtverblijf zal initiatiefnemer op de locatie bijzonder onderwijs gaan geven aan een beperkt aantal jongeren. Bijzonder onderwijs kan conform de VNG-handreiking gezien worden als overig onderwijs. Voor deze categorie is de grootste afstand 30 meter voor het aspect geluid. Het dichtstbijzijnde gevoelige object (Oude Peelstraat 37) is op een afstand van ruim 80 meter van de beoogde ontwikkeling gelegen.

Daarbij is op de locatie Oude Peelstraat 30 in de huidige situatie bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Op grond van deze categorie is de aanbevolen afstand tot gevoelige functies voor geluid veelal eveneens 30 meter.

Uit bovenstaande analyse en de akoestische onderzoeken blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5).

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:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief op de locaties Lagebrugweg en Oude Peelstraat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekenende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 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;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij één ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij één ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Naast deze type ontwikkelingen waarvoor de grenswaarde is bepaald, is de zogeheten NIBM-tool beschikbaar. Met behulp van deze tool kan worden berekend of een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Andersom kan met de tool ook berekend worden, tot welke omvang van verkeersbewegingen er geen sprake is van een bijdrage boven de grenswaarde. Uit de NIBM-tool blijkt dat tot een verkeersgeneratie van 1.055 voertuigbewegingen per etmaal, waarvan het aandeel vrachtverkeer 5% bedraagt, een ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit aantal is dus aanvaardbaar, zonder een 'in betekenende mate' verslechterende luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1055
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: berekening worst-case bijdrage verkeer aan luchtkwaliteit

De bouw en verbouw op de locaties zal tijdelijk een aantal verkeersbewegingen genereren. Daarna zal het gebruik als maatschappelijke functie (zorginstelling) een zekere verkeersgeneratie hebben.

Gezien de omvang van het initiatief en de dienstverlening kan echter zowel voor de Lagebrugweg als voor de Oude Peelstraat met zekerheid gesteld worden, dat zowel in de bouw- als in de gebruiksfase geen sprake is van 1.055 vervoersbewegingen per etmaal, waarvan 52 door vrachtverkeer.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat het initiatief geldt als een NIBM-project. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Voor het milieu brengt het gebruik van de locaties voor maatschappelijke doeleinden, zoals beoogd in de plannen van De Helenahoeve, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' met zich mee.

In het belang van een toetsing van de huidige milieukwaliteit is de luchtkwaliteit ter plaatse relevant. Met behulp van de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu) is inzicht verkregen in de achtergrondconcentraties fijnstof en stikstofdioxide ter plaatse van de Lagebrugweg en Oude Peelsteeg. Gezien de beperkte onderlinge afstand en het schaal- en detailniveau van het kaartmateriaal wordt uitgegaan van dezelfde afgeronde waarde voor beide locaties. Er is sprake van de volgende waarden:

	Waarde plangebied ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2020 (gegevens 2020)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	19	40
PM2,5	11	20
NO2	15	40

Tabel 2: Achtergrondconcentraties Lagebrugweg en Oude Peelstraat

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten op de twee adressen voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

4.1.5 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgelegd. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven.

In het activiteitenbesluit zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning of zorgfunctie). Deze grenswaarden worden weergegeven in 'Odour Units European' per kubieke meter lucht (OUE/ m^3). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging van de veehouderij binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van de veehouderij binnen of buiten de bebouwde kom. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

Op geen van de locaties worden bedrijfsmatig dieren gehouden. Beïnvloeding vanuit de locaties naar de omgeving is dan ook niet aan de orde. Voor de herbestemming geldt dat op beide locaties reeds planologisch-juridisch geurgevoelige functies zijn toegestaan.

Lagebrugweg 5

Voor de locatie Lagebrugweg 5 is een uitgebreide milieutoets uitgevoerd (Onderzoek bedrijven en milieuzonering Lagebrugweg 5 te Helenaveen. LS Plan & Advies, 17 februari 2020, gewijzigd 5 februari 2021. Bijlage 11). In dit onderzoek is onder andere aandacht besteed aan de geurinvloed van omliggende (agrarische) bedrijven op het plangebied. Voor de toetsing is uitgegaan van de Wet geurhinder en veehouderij en Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015. Aandacht is besteed aan voor- en achtergrondbelasting, woon- en leefklimaat en vaste afstanden.

Tabel 12: Rekenresultaten achtergrondbelasting

Bestaand of nieuw	Rekenpunt nr.	Adres	X	Y	Streefwaarde / toetswaarde	Achtergrondbelasting	Milieukwaliteit
Bestaand	1	Lagebrugweg 7	191 263	377 386	10 / 20	10,499	Voldoende
Bestaand	2	Lagebrugweg 5	191 312	377 428	10 / 20	8,083	Goed
Nieuw	3	Hoekpunten GGO 1	191 322	377 413	10 / 20	8,638	Goed
Nieuw	4	Hoekpunten GGO 2	191 327	377 404	10 / 20	9,072	Goed
Nieuw	5	Hoekpunten GGO 3	191 354	377 419	10 / 20	8,076	Goed
Nieuw	6	Hoekpunten GGO 4	191 346	377 431	10 / 20	7,708	Goed
Nieuw	7	Studio 1	191 350	377 421	10 / 20	8,087	Goed
Nieuw	8	Studio 2	191 347	377 427	10 / 20	7,93	Goed
Nieuw	9	Studio 3	191 337	377 419	10 / 20	8,318	Goed
Nieuw	10	Studio 4	191 327	377 415	10 / 20	8,575	Goed

Tabel 3: berekening achtergrondbelasting - 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering Lagebrugweg 5, Helenaveen'

Uit de berekening van de achtergrondbelasting volgt dat in het plangebied wordt voldaan aan de streefwaarde (uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie) voor achtergrondbelasting en dat er daardoor sprake is van de milieukwaliteit 'Goed'.

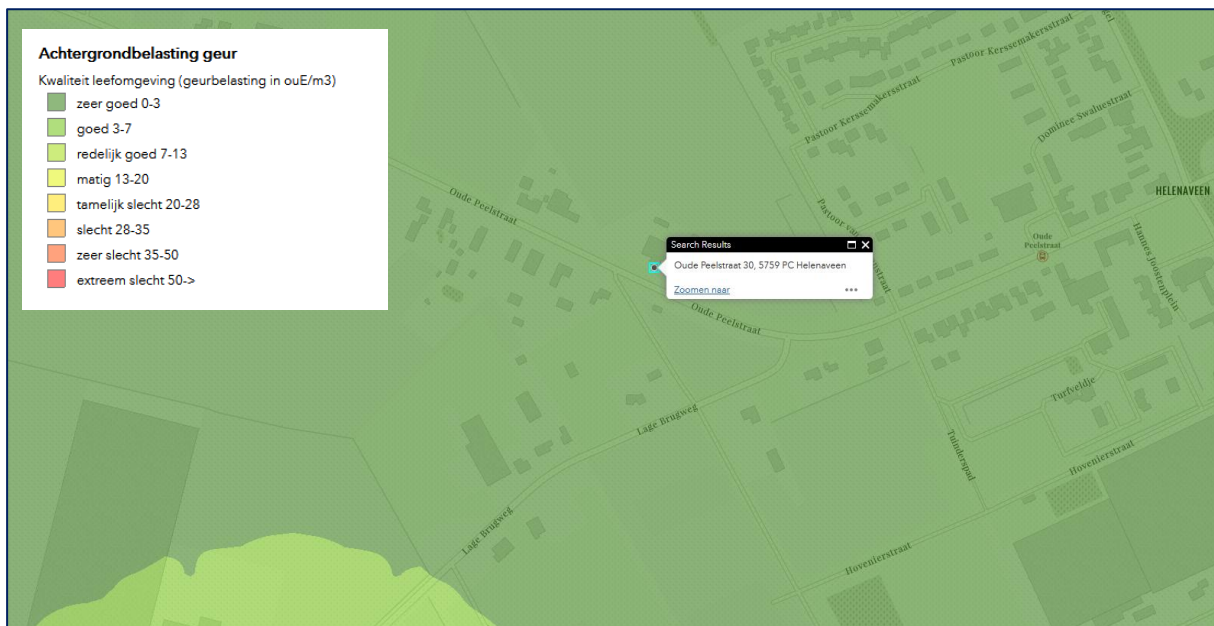
Als het woon- en leefklimaat ten gevolge van geur in gezamenlijkheid wordt beschouwd, afweging tussen voorgrond- en achtergrondbelasting, dan is er sprake van een percentage geurgehinderden van 13,4 – 15,6 %. Dit komt overeen met een milieukwaliteit van 'matig' tot 'redelijk goed'. Er wordt voldaan aan de normstelling voor de voorgrondbelasting uit de gemeentelijke geurverordening. Tevens wordt voldaan aan de streefwaarde voor de achtergrondbelasting uit de gemeentelijke gebiedsvisie.

Voor het buitengebied is volgens de gemeente Deurne nog sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat tot 20% geurgehinderden. Hieraan wordt in onderhavige situatie ruimschoots voldaan.

Concluderend, ter plaatse van de gevoelige functies op de zorginstelling Helenahoeve, Lagebrugweg 5, is aantoonbaar sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect geur.

Oude Peelstraat 30

Voor de achtergrondbelasting op de locatie Oude Peelstraat 30, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart (navolgende afbeelding) blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

4.1.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;

- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi:

Lagebrugweg 5

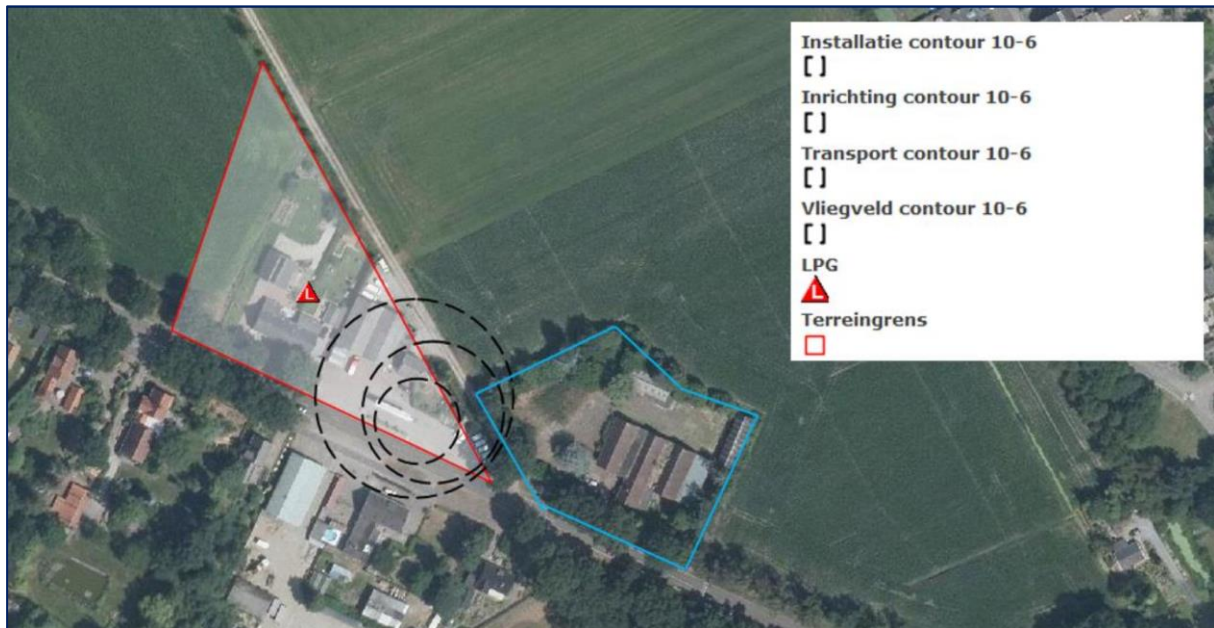
Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (realisatie bedrijfsgebouw in de vorm van een activiteitenruimte, een kantoor, een vergaderruimte en vier woonstudio's) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichten en kwetsbare objecten zijn op of in de directe nabijheid van het plangebied. Er zijn twee risicovolle inrichtingen gelegen in de omgeving van het plangebied. De eerste risicovolle inrichting betreft een tankstation van ESSO Nederland B.V. aan de Rijksweg A67 met een LPG-reservoir. De veiligheidsafstand van een dergelijke tank bedraagt maximaal 35 meter. De afstand bedraagt hemelsbreed ruim 400 meter. De tweede risicovolle inrichting betreft een tankstation van Autobedrijf B. van der Kroon aan de Oude Peelstraat 30 met een LPG-reservoir. De veiligheidsafstand van een dergelijke tank bedraagt maximaal 35 meter. De afstand bedraagt hemelsbreed 380 meter. Daarom zijn er voor het initiatief geen belemmeringen vanuit het oogpunt van de Bevi.

Oude Peelstraat 30

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (transformatie van een bedrijfsgebouw ten behoeve van huisvesting en een woonhuis) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er één risicovolle inrichting nabij dit deel van het plangebied is gelegen. De risicovolle inrichting betreft een tankstation van TINQ als onderdeel van Autobedrijf B. van der Kroon aan de Oude Peelstraat 30a met een LPG vulpunt, reservoir en afleverinstallatie. Er zijn meerdere veiligheidsafstanden opgenomen voor de inrichting. De grootste afstand is voor het 'vulpunt'. Deze bedraagt 35 meter. De afstand voor het reservoir bedraagt 25 meter en voor de afleverinstallatie bedraagt de afstand 15 meter.



Afbeelding 6: risicocontouren ten opzichte van de beoogde ontwikkeling

Door Adviesgroep AVIV BV in Enschede is het groepsrisico berekend dat wordt veroorzaakt door het lpg-tankstation (Rapport/ Voorbereiding verantwoording groepsrisico lpg-tankstation te Helenaveen. Aviv, 19 november 2020. Bijlage 5). Hierin worden het plaatsgebonden risico en de effectafstanden beschreven waar rekening mee gehouden dient te worden. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde.

Daarnaast is een rapport voor de voorbereiding verantwoording groepsrisico opgesteld, dat ook opgenomen is in de bijlage. Hierin wordt geconcludeerd:

- De vaststelling van het plan leidt tot een verhoging van het groepsrisico;
- De vaststelling van het plan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten niet zodanig negatief beïnvloed dat aanvullende maatregelen nodig zijn;
- De zelfredzaamheid van de aanwezigen met aanvullende maatregelen gewaarborgd kan worden.

Het groepsrisico wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Bevb:

Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van beide delen van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Derhalve is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

Bevt:

Beide delen van het plangebied liggen binnen het invloedsgebied van 4.000 meter van de snelweg A67. De Lagebrugweg ligt op ruim 500 meter van de snelweg, de Oude Peelstraat op ruim 1.000 meter. Voor ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de snelweg op een afstand van meer dan 200 meter dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Op 1 januari 2019 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals een kleine toevoeging in bebouwing een standaard advies opgesteld. Samengevat dient volgens het advies de beleidsregel 'Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening' en 'risicocommunicatie' toegepast te worden. Conform de beleidsregel betreft het een bestaand perceel, waar alleen een functie wijzigt en een bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd. Aan de bereikbaarheid of de bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats. Daarnaast sluit de gemeente Deurne zicht aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Hiermee is te concluderen dat het aspect externe veiligheid geen negatief effect heeft op de beoogde ontwikkelingen.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft bij brief van 12 november 2020 haar advies uitgebracht over de herontwikkeling van de locatie Oude Peelstraat 30. Het advies is opgenomen als Bijlage 14 bij deze toelichting. In

het advies wordt onderkend dat het plangebied in het invloedsgebied van het LPG-tankstation Oude Peelstraat 30a ligt. Gesteld wordt dat een mogelijk incident bij het LPG tankstation van invloed kan zijn op de omgeving. Daarbij kunnen aanvullende veiligheidsmaatregelen een bijdrage leveren aan een fysiek veiligere leefomgeving. Het advies bestaat uit twee onderdelen:

1. Risicocommunicatie
Geadviseerd wordt de nadruk te leggen op een goede risicocommunicatie aan bewoners en medewerkers. Het is van belang dat de bewoners weten wat ze moeten doen, mocht zich een calamiteit voordoen bij het LPG-tankstation. Dit belang is extra groot als de bewoners minderjarig zijn. Ook is het belangrijk dat de aanwezige medewerkers zich bewust zijn van de risico's van het LPG-tankstation en de overige bewoners en zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Voor aanvullende informatie wordt verwezen naar de 'Handreiking risicocommunicatie gevaarlijke stoffen' (www.vrbzo.nl).
2. Extra bluswatervoorziening bij LPG-tankstation
Los van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt de gemeente geadviseerd samen met de Veiligheidsregio na te gaan of een extra bluswatervoorziening gerealiseerd kan worden bij het tankstation. Uit onderzoek is gebleken dat de huidige bluswatervoorziening onvoldoende is. Met het toevoegen van een bluswatervoorziening kan een eventuele calamiteit bij het LPG-tankstation beter bestreden worden.

De actieve risicocommunicatie, zoals geadviseerd door de Veiligheidsregio, is opgepakt door initiatiefnemers. Er is een handelingsplan opgesteld, waarin is vastgelegd hoe begeleiders en bewoners handelen in geval zich een ramp voordoet. Het handelingsplan is een voorwaarde voor het gebruik van het gebouw en wordt zorgvuldig gecommuniceerd met de bewoners van de zorgwoningen.

4.1.7 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen kan de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) als uitgangspunt worden gehanteerd bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat. Van de afstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd.

Lagebrugweg 5

In de als Bijlage 11 opgenomen rapportage 'Onderzoek bedrijven en milieuzonering Lagebrugweg 5 te Helenaveen' (LS Plan & Advies, 17 februari 2020, gewijzigd 5 februari 2021) is voor de locatie Lagebrugweg 5 enerzijds beoordeeld of de gewenste bedrijfsmatige functie onevenredig negatieve milieu-invloed heeft op omliggende gevoelige functies. Ook is bekeken in hoeverre inrichtingen in de omgeving het woon- en leefklimaat in het plangebied beïnvloeden. Uit de rapportage blijkt dat van milieu hygiënische bezwaren als gevolg van het thema Bedrijven en milieuzonering geen sprake is.

Oude Peelstraat 30

Rondom dit deel van het plangebied zijn aan de noord- en oostzijde voornamelijk agrarische gronden gelegen en verder naar het oosten is de kern Helenaveen gelegen. Aan de westzijde van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Bij een aantal van deze woningen is ook een bedrijf aanwezig.

Gezien de aard van het gebied, dat zowel in de huidige situatie als na de bestemmingswijziging een diversiteit aan functies kent, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die worden voorgeschreven worden in dat geval met één trede verlaagd.

In de direct omgeving van het plangebied zijn de volgende gevoelige objecten gelegen (de afstanden zijn gemeten vanaf de bestemmingsgrens)

- Oude Peelstraat 37 – Burgerwoning – 24 meter;
- Oude Peelstraat 30a – Woning met taxibedrijf, garage en tankstation – 38 meter;
- Oude Peelstraat 39 – Burgerwoning met klusbedrijf - 33 meter;
- Oude Peelstraat 32 – Burgerwoning – 103 meter;
- Oude Peelstraat 41 – Woning met bedrijf in funderingen en betonwerken - 83 meter;
- Oude Peelstraat 28a – Burgerwoning - 120 meter.

De beoogde transformatie van het bedrijfsgebouw, ten behoeve van de huisvesting van hulpbehoevende jongeren past niet in een specifieke categorie uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Een dergelijke inrichting is het beste te vergelijken met een 'verpleeghuis' (zorg, zowel overdag als ook 's nachts). Voor een verpleeghuis bedraagt de aanbevolen grootste afstand in overwegend woongebied 30 meter voor het aspect geluid. Voor het aspect geur geldt een afstand 10 meter in overwegend woongebied. Voor de aspecten stof en gevaar geldt een afstand van 0 meter.

Gezien het gemengd karakter in de omgeving, worden de afstanden met één trede verlaagd en bedragen daarmee respectievelijk 10 meter en 0 meter. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

Bijzonder onderwijs kan conform de VNG-handreiking gezien worden als overig onderwijs. Voor deze categorie is de grootste afstand 30 meter voor het aspect geluid in overwegend woongebied, 10 meter in gemengd gebied. Voor de aspecten geur, gevaar en stof gelden respectievelijk de afstanden 10 meter, 10 meter en 0 meter in overwegend woongebied, waardoor de afstand in gemengd gebied in alle gevallen 0 meter bedraagt. Het dichtstbijzijnde gevoelige object (Oude Peelstraat 37) is op een afstand van circa 24 meter van de beoogde ontwikkeling gelegen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet zorgt voor belemmering van de gevoelige objecten in de directe omgeving.

Naast dat er is onderzocht of de beoogde ontwikkeling belastend is voor de omliggende gevoelige objecten, is er ook onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering zullen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Uit de specialistische onderzoeken die zijn uitgevoerd en toegelicht in de overige paragrafen in dit hoofdstuk blijkt dat de omliggende bedrijven geen belemmering ondervinden én geen belemmering zullen zijn voor de beoogde ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe gevoelige functie is gekeken naar de afstanden van deze bedrijven ten opzichte van de beoogde ontwikkeling.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen (de afstanden zijn gemeten van perceelsgrens milieubelastende inrichtingen tot de maximaal planologische mogelijkheden Oude Peelstraat 30):

- Oude Peelstraat 30a – Taxibedrijf, garage en tankstation, 38 meter;
- Oude Peelstraat 39 – Burgerwoning met klusbedrijf – afstand tot bedrijfsgebouw, 31 meter;
- Oude Peelstraat 43 – Bedrijf in funderingen en betonwerken – afstand tot bedrijfsgebouw, 100 meter.

Ook voor deze toetsing geldt dat sprake is van 'gemengd gebied' waarin de functies zijn gelegen. In onderstaande analyse is reeds van de verlaagde afstanden uitgegaan.

Conform de VNG-brochure is de grootste afstand voor een taxi- en garagebedrijf 10 meter voor het aspect geluid. Voor de aspecten stof, geluid en gevaar is dit respectievelijk 0 meter. Voor een tankstation met LPG is het afhankelijk van het aantal m³ lpg/jaar wat de richtafstand voor gevaar bedraagt. Voor de aspecten geur en geluid bedraagt de afstand 10 meter. Voor het aspect stof geldt een afstand van 0 meter. In de vorige paragraaf '4.1.6 externe veiligheid' is reeds getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het tankstation is een aanvullende berekening toegevoegd.

Voor een klusbedrijf is geen specifieke categorie opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor desbetreffend klusbedrijf kan aangehouden worden aan de categorie 'Aannemersbedrijf met werkplaats < 1.000 m²'. Voor een dergelijke inrichting is de grootste afstand 10 meter voor het aspect geluid. Voor de aspecten stof, gevaar en geur bedraagt de afstand 0 meter. De werkelijke afstand bedraagt 31 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden.

Net als bij het klusbedrijf is er voor het bedrijf in funderingen en betonwerken geen specifieke categorie opgenomen. Voor dit bedrijf kan ook aangehouden worden aan de categorie 'Aannemersbedrijf met werkplaats < 1.000m²'. De werkelijke afstand van het bedrijf tot het plangebied bedraagt 100 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden.

Op basis van de grootste afstand van alle omliggende bedrijven is te concluderen dat er ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden van de perceelsgrens tot het bouwvlak Oude Peelstraat 30 en dat de omliggende bedrijven geen belemmering zullen zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' legt dan ook geen beperkingen op aan het planvoornemen.

4.2 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. In deze watertoets moet inzicht geboden worden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

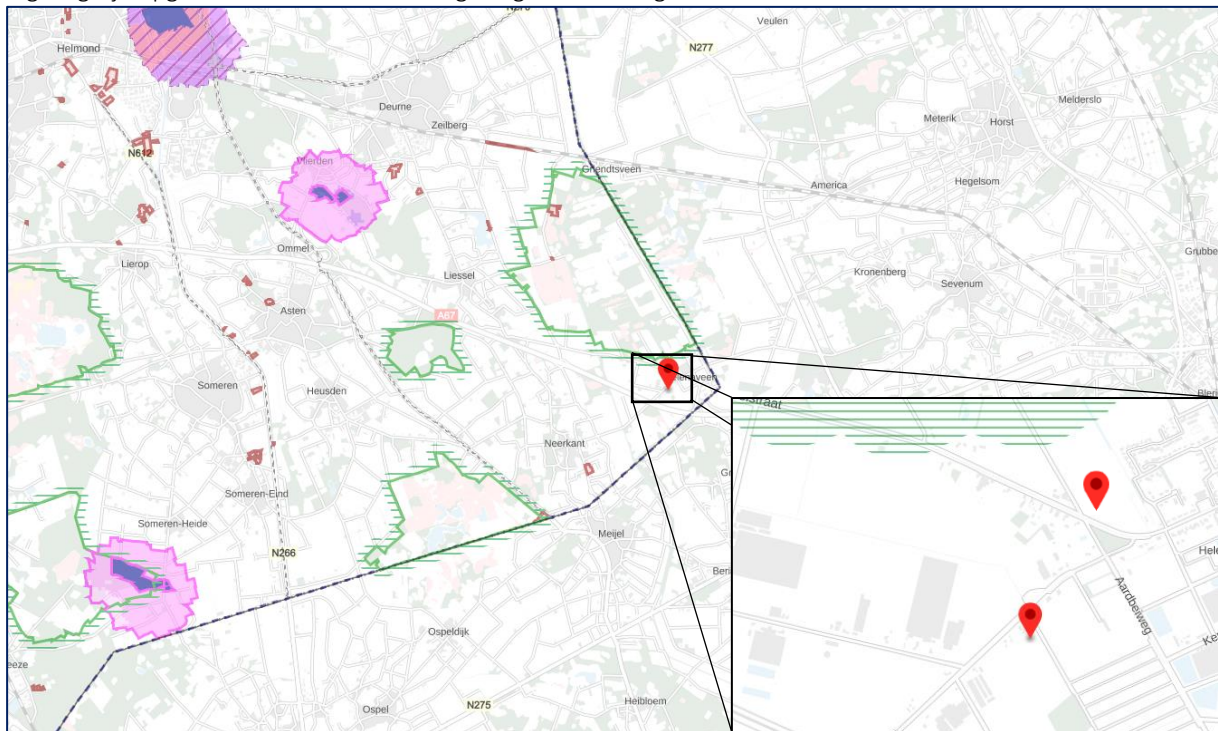
4.2.1 Waterrelevant beleid

Nationaal beleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Om te voorkomen dat grondwater wordt vervuild heeft de provincie grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen. Hier wordt het grondwater extra beschermd en gelden er strengere regels ter bescherming van het grondwater dan in de rest van Noord-Brabant. De kaders van deze regeling zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.



Afbeelding 7: Uitsnede Interim Omgevingsverordening met (grond-)waterbeschermingsgebieden

Aan de hand van bovenstaande kaart is op te maken dat beide locaties niet zijn gelegen in een gebied met specifieke regels vanuit de Interim omgevingsverordening.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlakte water in de omgeving van het initiatief. Regels omtrent het water zijn gewaarborgd in de 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015'. Lagebrugweg 5 is gelegen in een attentiegebied zoals vastgelegd in de Keur van het waterschap. De attentiegebieden vormen de buffers tussen de natte natuurgebieden en hun omgeving. Binnen deze zones dienen hydrologische verschillen tussen natte natuurgebieden en omgeving opgevangen te worden. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermd gebied zijn niet toegestaan. Activiteiten in deze gebieden, zoals het graven van oppervlaktewater, zijn daarom meestal vergunningplichtig.

4.2.2 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Afvalwater

In de beoogde waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning en het sanitair water en waswater uit de gebouwen wordt hier ook op geloosd.

Hemelwater

Op de locaties is sprake van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt onder afschot van daken en erfverharding afgevoerd op de omliggende gronden. Er vinden op de locaties geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat (vervuilende) stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde water kan dus zonder problemen worden geborgen en geïnfiltreerd.

Zoals aangegeven is waterschap Aa en Maas de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied.

Het bestuur van het waterschap heeft besloten dat gemeenten een aantal type ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket van het waterschap hoeven te sturen. Dit geldt voor plannen tot 2.000 m^2 nieuw verhard oppervlak, die niet binnen een aandachtsgebied liggen.

Aangezien alleen op de locatie Lagebrugweg 5 een voor hemelwater relevante wijziging is voorzien, is voor deze locatie een Rapport watertoets opgesteld (Watertoets Lagebrugweg 5 te Helenaveen. Econsultancy, 21 april 2021. Bijlage 6).

Uit de rapportage blijkt dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) wordt verwacht op 0,6 m-mv en dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met ca. 2.645 m^2 zal toenemen tot ca. 3.885 m^2 .

Het hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar een B-watergang. Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat de afwatering van de bestaande verharding op de B-watergang gehandhaafd kan blijven. De toename van het verhard oppervlak moet conform het beleid van het waterschap gecompenseerd worden door bergings- en/ of infiltratiecapaciteit.

Op basis van de toename van verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave $2.645 \times 0,06 = 159 \text{ m}^3$.

Uit de Watertoets rapportage wordt duidelijk dat de ontwikkeling op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren is. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan aan de Lagebrugweg.

Binnen het plangebied aan de Oude Peelstraat 30 is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. De ontwikkeling vindt enkel intern plaats en er wordt geen nieuwe bebouwing of bestrating gerealiseerd. Voor deze locatie is een verdere uitwerking dan ook niet aan de orde.

Wanneer voorzien wordt in voldoende en afdoende infiltratiecapaciteit brengt het gebruik van de locaties voor maatschappelijke doeleinden, zoals beoogd in de plannen van De Helenahoeve, geen nadelige gevolgen voor het aspect 'water' met zich mee.

4.3 Wet natuurbescherming

Voorafgaand aan beoogde ontwikkelingen dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Beleid en regelgeving

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

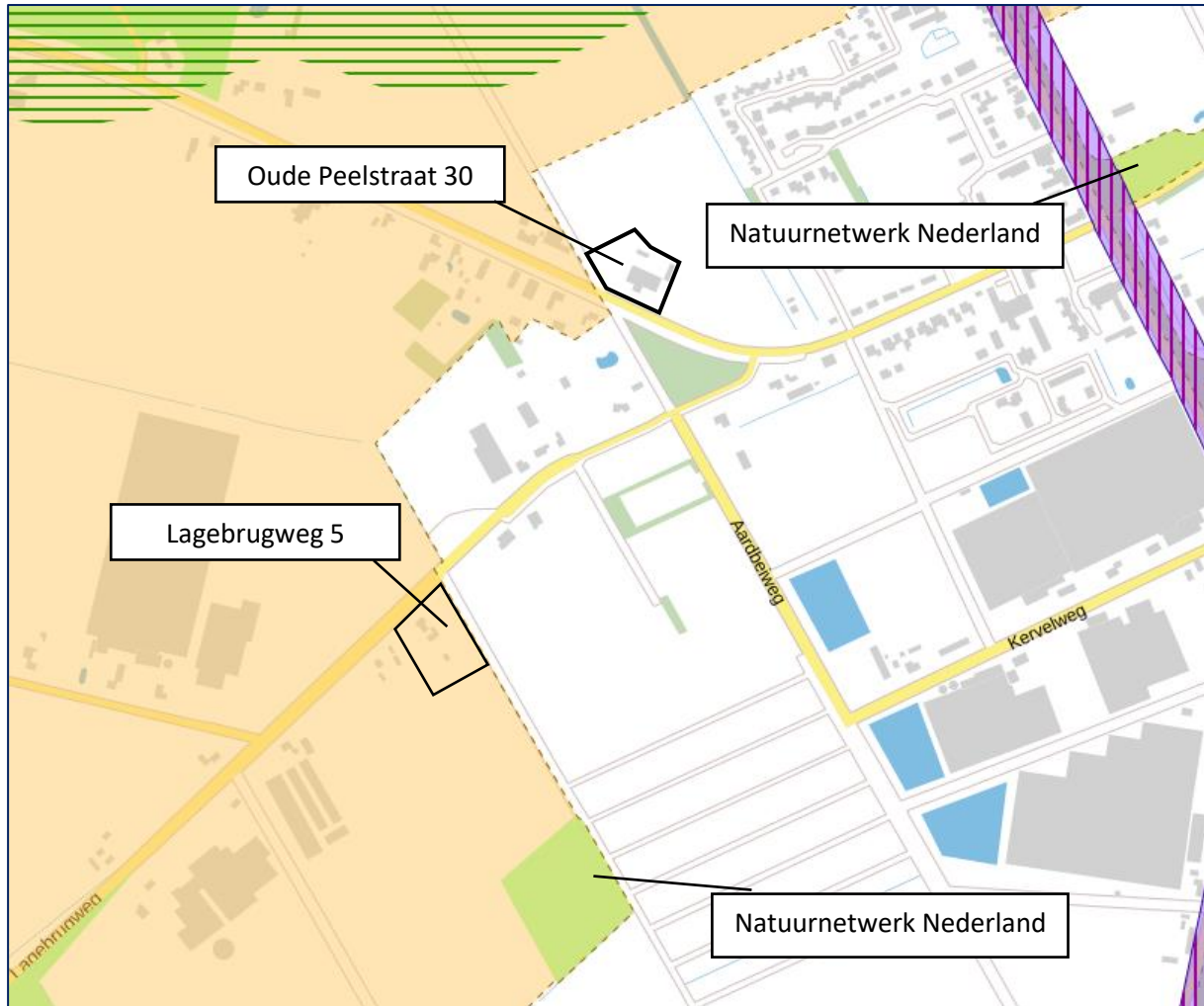
Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Beide locaties zijn zoals in onderstaande afbeelding te zien, niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden

van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt de ontwikkeling van nieuwe bebouwing aan de Lagebrugweg voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 8: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant met provinciaal aangewezen natuurgebieden

Wet Natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De strekking van de wet is dat de beschermde gebieden en soorten niet aangetast mogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

- Bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
- Decentralisatie van verantwoordelijkheden;
- Vereenvoudiging van de regels.

In onderhavig document wordt getoetst of beoogde ontwikkelingen invloed hebben op de beschermde gebieden en soorten zoals deze zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

4.3.2 Gebieds- en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstrend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

In de omgeving van de beoogde ontwikkelingen aan de Lagebrugweg en Oude Peelstraat zijn enkele Natura 2000 gebieden gelegen;

Deurnsche Peel & Mariapeel	: afstand ruim 600 meter
Grote Peel	: afstand circa 4,6 kilometer

Bescherming van soorten

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wnb.

4.3.3 Locatietoets

Onderstaand wordt per deellocatie ingegaan op toets van de gebieds- en soortenbescherming.

Lagebrugweg 5

De beoogde ontwikkeling aan de Lagebrugweg 5 voorziet in de realisatie een bedrijfsgebouw met daarin een kantoor, vergaderruimte, vier woonstudio's en een activiteitenruimte. Ook worden enkele bestaande gebouwen op het perceel gesloopt.

Er is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd voor de beschermde gebieden en beschermde soorten in en rondom het plangebied. De resultaten zijn verwoord in de rapportage 'Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming en Verordening ruimte, Plangebied: Lagebrugweg 5 Helenaveen' (Ecoresult, 6 december 2019 – zie Bijlage 7).

De conclusies van het onderzoek op het gebied van gebiedsbescherming luiden samengevat als volgt:

Een negatief effect op Natura 2000-gebieden als gevolg van emissies, waaronder stikstof uitstoot, is niet op voorhand uitgesloten. Er dient dan ook een Aerius-berekening uitgevoerd te worden om de effecten van stikstofemissie van de ontwikkelingen op Natura 2000-gebieden te toetsen. Indien negatieve effecten niet zijn uitgesloten dient een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden en dienen mitigerende of compenserende maatregelen getroffen te worden.

Het plangebied is niet gelegen in NNN-gebied. Overeenkomstig het beleid van de provincie Noord-Brabant hoeft geen rekening gehouden te worden met externe effecten op deze gebieden. Aanvullend onderzoek is niet nodig en een ontheffing op de omgevingsverordening is niet noodzakelijk.

Tenslotte wordt de Wet natuurbescherming, onderdeel houtopstanden niet overtreden omdat er geen werkzaamheden zijn gepland waarbij houtopstanden groter dan 10 are of 20 bomen in een rij verwijderd worden.

Op het gebied van *soortenbescherming* kunnen de conclusies als volgt worden samengevat:

Het plangebied is geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten en potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet-jaarrond beschermde nesten en voor algemene broedvogels om te broeden.

Met de beoogde sloop en het verwijderen van de beukenhaag worden potenties voor nestlocaties en functioneel leefgebied voor de huismus onbruikbaar gemaakt. Aangezien deze soort behoort tot de vogels met jaarrond beschermde nesten is sprake van overtreding van de vogelrichtlijn. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van huismus is daarom noodzakelijk. Indien huismussen aanwezig zijn en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat gestart kan worden met de werkzaamheden.

Voor vaste rust- en verblijfplaatsen vogels met niet-jaarrond beschermde nesten en algemene broedvogels zijn tijdelijke schadelijke effecten te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord en na een controle door een deskundig ecooloog.

Naast het effect op vogels kunnen de voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige kraam-, paar- en zomerverblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek is nodig middels drie bezoeken in 15 mei tot en met 15 juli en twee bezoeken tussen 15 augustus en 1 oktober. Indien vleermuizen aanwezig zijn en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat gestart kan worden met de werkzaamheden.

Voor overige habitatrichtlijnsoorten het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullende onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

In het plangebied bestaat geen potentie voor nationaal beschermde soorten waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Uit de quickscan blijkt dat de beoogde ontwikkeling mogelijk leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen ten aanzien van de huismus en vleermuizen. Gezien de aard van het gebied, de onderzoeksperiode van mogelijk aanwezige soorten en de gewenste voortgang is besloten direct te starten met de ontheffingsaanvraag. De ecooloog levert de daartoe noodzakelijke stukken aan bij het bevoegd gezag (ODBN namens provincie Noord-Brabant).

Met de nodige aanpassingen in de bebouwing vormen de huismus en vleermuizen geen gevaar voor de ontwikkelingen. De belangrijkste punten uit het onderzoek zijn:

- Door het plaatsen van inmetstelstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats. Naast het plaatsen van vleermuisvoorzieningen kunnen er ook ruimtes in de nieuw te bouwen woning worden vrijgelaten voor vleermuizen. Denk hierbij aan open stootvoegen om de psouw toegankelijk te maken, ruimte achter de gevelbetimmering te laten of ruimte maken in (dubbele) daklijsten.
- Om de huismussen te ondersteunen zijn er al 9 nestkasten rondom de woning opgehangen. Om de populatie huismussen in de omgeving uit te breiden kunnen er speciale dakpannen of inbouwstenen worden gebruikt om te dienen als nestgelegen in het nieuw te bouwen gebouw.
- Bij aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. De voorkeur gaat uit naar bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom) Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar.
- Verstorende werkzaamheden mogen alleen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (15 maart – 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum.
- Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

De conclusies van het aanvullend onderzoek zijn bijgevoegd onder bijlages 15, 16, 17 (zie Bijlage 15; FloraFaunaCheck Lagebrugweg 5 te Helenaveen, Bijlage 16; Nader Onderzoek vleermuizen en huismussen Lagebrugweg 5 te Helenaveen BE-0887, Bijlage 17; BIJ12-2017-009 Kennisdocument-Huisumus).

Gebiedsbescherming – Aerius berekening

In vervolg op de quickscan zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd voor de beoogde ontwikkeling aan de Lagebrugweg (zie Bijlage 9; Stikstofdepositieonderzoek aanleg en gebruiksfase Lagebrugweg 5, Helenaveen (Van Doormaal advies, 12 januari 2021).

Zowel voor de realisatie- als de gebruiksfase is sprake van een rekenresultaat van 0,00 mol/ha/jaar. Bij de berekening van de gebruiksfase is uitgegaan van een ruim aantal verkeersbewegingen, waardoor sprake is van

enige marge ten opzichte van de verwachte situatie. Er is dan ook geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Oude Peelstraat 30

De beoogde ontwikkeling op deze locatie voorziet in de transformatie van een bestaand leegstaand bedrijfsgebouw en woonhuis tot een gebouw ten behoeve van de huisvesting van vijftien hulpbehoevende jongeren in een bijzondere woonvorm. Er is geen sprake van sloop van overtollige bebouwing.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de herbestemming en -ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de rapportage 'Quickscan flora en fauna Oude Peelstraat 30 Helenaveen' (Brabant Eco, 27-07-2021 – zie Bijlage 8).

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de gunstige staat van instandhouding van de waargenomen soorten of mogelijk aanwezige soorten en hun functioneel leefgebied. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig.

Gebiedsbescherming

Om inzichtelijk te krijgen of de ontwikkeling significant effect op omliggende natura 2000-gebieden is een Stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd voor de realisatie en gebruiksfase (Van Doormaal advies, 10-11-2020 – zie Bijlage 10). Uit het onderzoek, inclusief AERIUS-berekeningen, blijkt dat er als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee is geen sprake van effect op de omliggende natura 2000-gebieden en dus geen vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Historie en cultuurhistorie

Lagebrugweg 5

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied aan de Lagebrugweg 5 niet in een cultuurhistorisch vlak is gelegen. De ter plaatse voorkomende kenmerken van het gebied ((gedeeltelijk) verveende delen van de Peel) en de resten van de verveningsactiviteiten van het gebied vormen wel een belangrijke waarde in de directe omgeving van de planlocatie.

De beoogde ontwikkeling op deze locatie voorziet niet in een dermate grote verandering dat gebiedsspecifieke waarden of kenmerken van het landschap aangetast (kunnen) worden. Daarnaast ligt het perceel buiten het beschermde dorpsgezicht van de nabijgelegen kern Helenaveen. Ook is er geen sprake van een beschermd monument of cultuurhistorisch waardevol object.

Oude Peelstraat 30

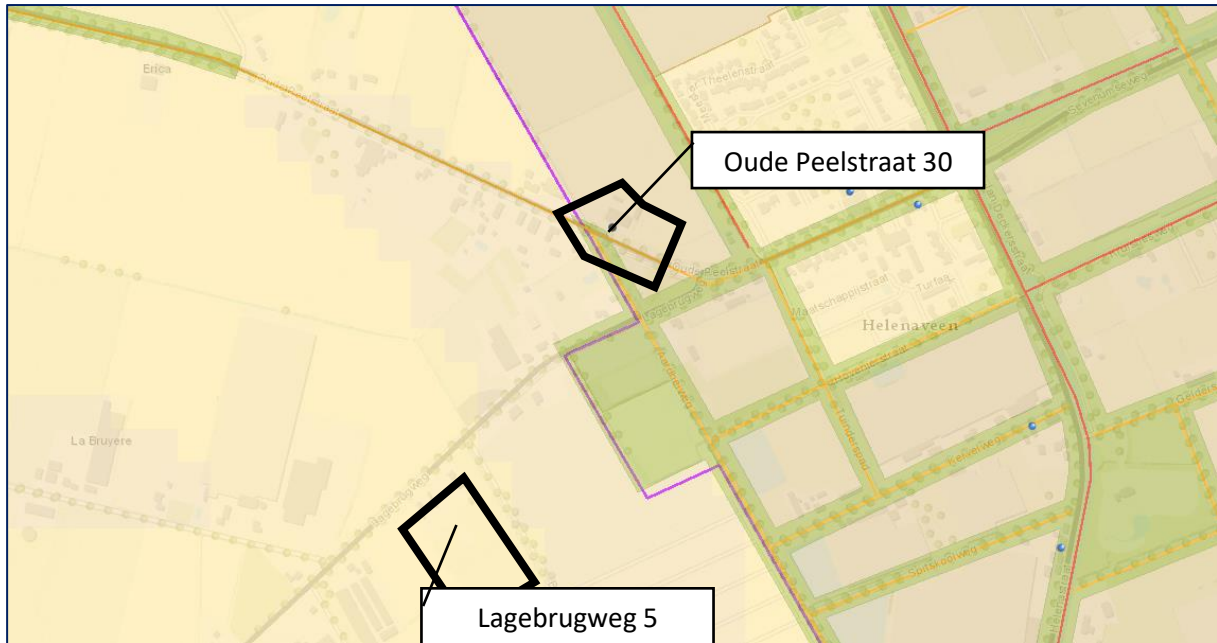
De locatie aan de Oude Peelstraat 30 is in het cultuurhistorisch vlak 'Veenkolonie Helenaveen' is gelegen. De ter plaatse voorkomende kenmerken van het gebied ((gedeeltelijk) verveende delen van de Peel) en de resten van de verveningsactiviteiten van het gebied vormen een belangrijke waarde in de directe omgeving van de planlocatie. Het perceel ligt aan de rand van het beschermde dorpsgezicht van Helenaveen. Een beschrijving van het beschermd dorpsgezicht is opgenomen in de 'Harmonie van Helenaveen' (mei 2005). Dit document bevat een beschrijving van de ontwikkeling van het gebied, de cultuurhistorische elementen, het cultuurhistorisch ruimtelijk systeem en de hoofdkenmerken van de bebouwing, inclusief de regeling voor verdere ontwikkeling van het gebied.

Aanleiding voor de aanwijzing als Beschermd dorpsgezicht is dat Helenaveen het oudste voorbeeld is van een planmatige particuliere veenontginning in Zuid-Nederland. De ruimtelijke karakteristieken van de veenontginning zijn gaaf bewaard gebleven in het gebied. Ook de verschillende ontwikkelingsfasen na 1870 hebben waardevolle sporen nagelaten. De grens van het Beschermd dorpsgezicht is gebaseerd op het in 1853 van de gemeente Deurne aangekochte concessiegebied.

In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit en de bovengenoemde Harmonie van Helenaveen zijn geen specifieke bepalingen opgenomen voor Oude Peelstraat 30. Het geheel van infrastructuur met beplanting en bebouwing is aangewezen als 'secundair lint'. De laanbeplanting ter hoogte van het plangebied is expliciet aangeduid onder het thema 'groenstructuur'.

De ontwikkeling aan de Oude Peelstraat 30 vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Bij de vestiging van de zorgfunctie wordt geen nieuwe bebouwing of verharding gerealiseerd. Ook vindt er geen sloop plaats. Er is dan ook geen sprake van een ontwikkeling waarbij gebiedsspecifieke waarden of kenmerken van het landschap

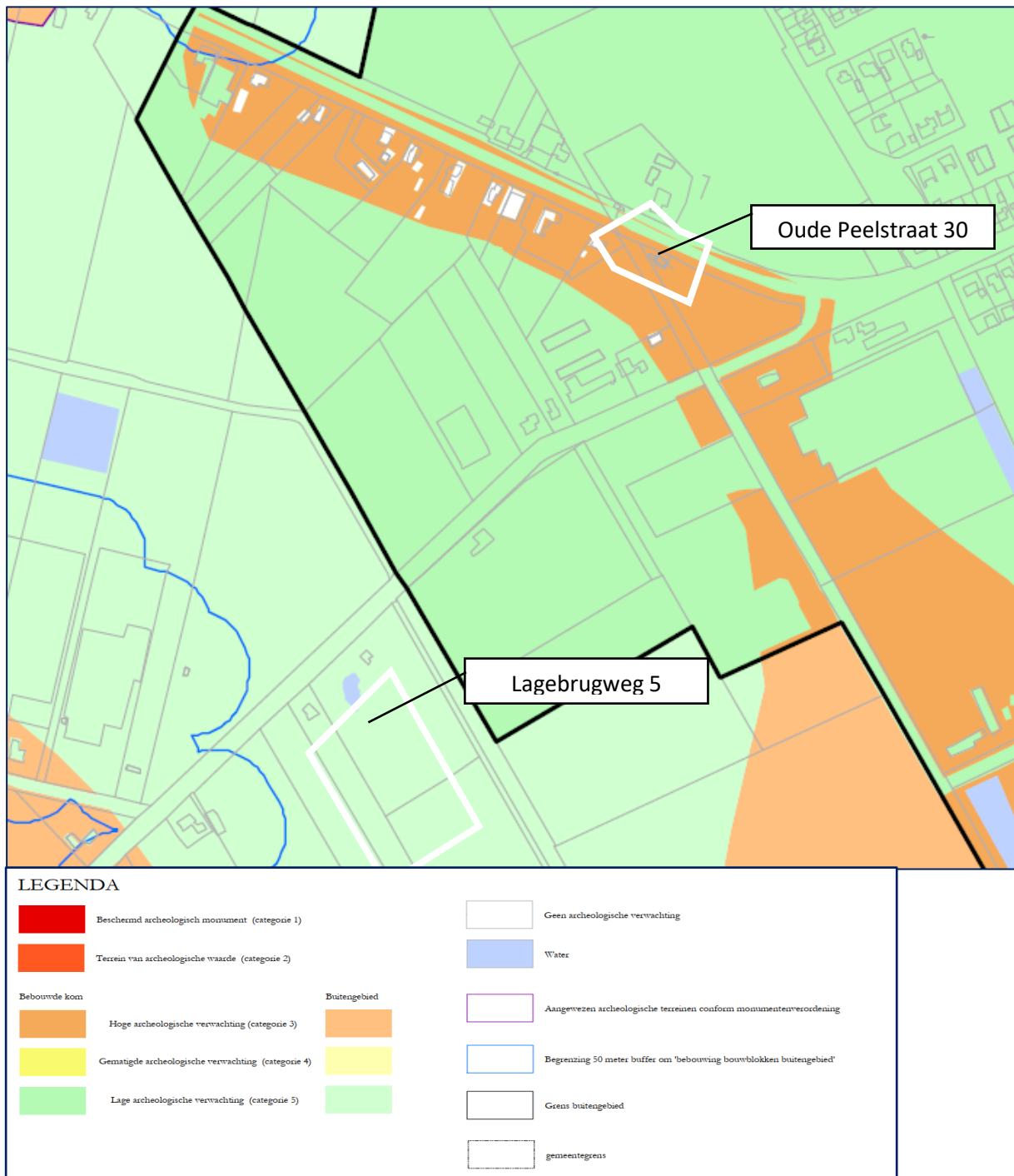
aangetast kunnen worden. Om te zorgen voor een zorgvuldige inrichting van het erf, passend bij de cultuurhistorische waarde van het gebied, is een inpassingsplan opgesteld. Het plan is opgenomen als Bijlage 1 en in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting is een beknopte samenvatting opgenomen.



Afbeelding 9: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Deurne heeft hiervoor de Archeologieverordening vastgesteld (2008). Ook is een archeologische beleidskaart opgesteld (2010). Op deze archeologische beleidskaart hebben beide percelen een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Dat betekent dat er in het gebied op basis van geologische en bodemkundige opbouw een lage dichtheid aan archeologische sporen/ vindplaatsen wordt verwacht. In de geldende bestemmingsplannen is voor de locaties dan ook geen dubbelbestemming opgenomen, die (potentieel) aanwezige archeologische waarde beschermd.



Afbeelding 10: Uitsnede Archeologische beleidskaart 2010

Conform artikelen 7 en 9 van de Archeologische verordening 2010 geldt voor een 'lage' archeologische verwachting het volgende:

Artikel 9 Vrijstelling archeologische verwachtingsgebieden

Vrijstelling van het bepaalde in artikel 7 wordt verleend in de volgende gevallen:

- Bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder maaiveld in gebieden of terreinen met hoge archeologische verwachting (categorie 3), gematigde archeologische verwachting (categorie 4) en lage archeologische verwachting (categorie 5);
- Voor gebieden met een lage archeologische verwachting (categorie 5): bodemingrepen met een omvang die lager is dan de omvang die m.e.r.-plichtig is.

Bij de beoogde ontwikkelingen is in beperkte mate sprake van bodemingrepen (bouw aan de Lagebrugweg). De omvang van de ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. De drempelwaarden voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. bedraagt immers:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;

Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het beoogde bedrijfsgebouw aan de Lagebrugweg 5 heeft een oppervlakte van circa 2.000 m². Hiermee valt het ruim binnen de drempelwaarde van 200.000 m². Op basis van het bovenstaande is te concluderen dat er geen aanvullende archeologisch onderzoek benodigd is.

Bij de beoogde ontwikkeling aan de Oude Peelstraat 30 wordt enkel een bestaand gebouw getransformeerd. Er is geen sprake van bodemingrepen. Op basis van het feit dat er enkel een transformatie van een gebouw plaatsvindt en geen bodemingrepen gedaan worden is te concluderen dat er geen aanvullende archeologisch onderzoek benodigd is.

4.5 Parkeren en verkeer

Met de beoogde ontwikkelingen zal er binnen de verschillende delen van het plangebied een beperkte verandering plaatsvinden met betrekking tot het verkeer en het parkeren.

De gemeente Deurne heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Regeling Parkeernormen 2019'. De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

Parkeren Lagebrugweg 5

De parkeerbehoefte voor de maatschappelijke functie aan de Lagebrugweg wordt opgelost door te parkeren op eigen terrein. Het parkeren op eigen terrein kan gezien worden als 'het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte, met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast'.

Met de beoogde ontwikkeling worden vier woonstudio's gerealiseerd. De beleidsnota heeft geen specifieke categorie voor een dergelijke zorginstelling. Daarom is maatwerk toegepast om in de parkeerbehoefte te voorzien.

In de beoogde situatie kunnen er meerdere jongeren op de locatie wonen, naast de permanente bewoners van de bedrijfswoning (initiatiefnemers). De vier jongeren die permanent op de locatie verblijven zullen niet altijd over een auto dan wel rijbewijs beschikken. Naast de bewoners zijn er dagelijks medewerkers op de locatie aanwezig. In totaal zijn bij de Helenahoeve zestien personen werkzaam, echter niet allen voltijds en niet allen tegelijk op één locatie.

Om te onderzoeken wat de parkeerbehoefte ter plaatse is, is gekeken naar de parkeerkencijfers van het CROW, zoals opgenomen in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren'. Daarnaast is gekeken naar de parkeernormen die de gemeente Deurne voorschrijft.

Het plan betreft kamerverhuur, zelfstandig, niet zijnde studenten. Daarbij is de parkeernorm volgens het CROW 0,6 parkeerplaats per woning en van de gemeente Deurne 0,7 parkeerplaats per woning. De ligging van de locatie is in het gemeentelijk beleid binnen het buitengebied (zone 3).

Op grond van het aantal woonstudio's dienen hiervoor drie (2,8) parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Voor de bedrijfswoning wordt op grond van de gemeentelijke parkeernormen uitgegaan van twee (2,4) parkeerplaatsen. Voor de benodigde parkeerplaatsen voor werknemers zijn geen normen opgenomen. Van de zestien medewerkers, zijn er twee woonachtig op de locatie. Van de overige veertien wordt verondersteld dat maximaal 70% gelijktijdig op de locatie Lagebrugweg 5 aanwezig is, en daarvan 80% zelfstandig met de auto komt. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van acht parkeerplaatsen (7,8).

In totaal is hiermee op de locatie sprake van een totale parkeerbehoefte van $2,8 + 2,4 + 7,8 =$ dertien (13) parkeerplaatsen.

Het perceel is voldoende groot om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Verkeer Lagebrugweg 5

De Lagebrugweg, waar het plangebied aan gelegen is, is een 80km/u weg die redelijk druk bereden is. Deze weg verbindt de kernen Neerkant en Helenaveen. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kleine toename van verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Op dit moment is er voor de locatie al toestemming voor het overnachten van vijf jongeren, vindt er dagbesteding plaats en is het kantoor van de Helenahoeve hier reeds gevestigd. De organisatie is vanuit deze plek ontstaan en

gegroeid. De verkeersbewegingen door bewoners en bezoekers nemen slechts beperkt toe ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de beoogde functie zal geen sprake zijn van vrachtverkeer.

In de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' wordt naast de parkeerkencijfers tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

Voor de beoogde functies aan de Lagebrugweg is een berekening uitgevoerd:

Type functie	Norm	Functionele invulling Lagebrugweg 5	Verkeersgeneratie
Kamerverhuur, zelfstandig, niet zijnde studenten	1,8 verkeersbeweging per kamer per dag	4	7,2
Bedrijfswoning	8,6 verkeersbewegingen per woning per dag	1	8,6
Kantoorfunctie zorginstelling*	3 verkeersbewegingen per aanwezige medewerker per dag	7,8	23,5
Totaal			40

* In de CROW uitgave is geen representatieve categorie opgenomen voor de kantoorfunctie bij een zorginstelling. Er is een aanname gedaan op basis van de verwachte feitelijke situatie:

Aankomst en vertrek twee verkeersbewegingen per medewerker die met de auto aanwezig is op de locatie (zie berekening parkeerbehoefte) + de helft van de aanwezige medewerkers bezoek van een andere locatie = drie verkeersbewegingen per aanwezige medewerker per dag

Van de berekenden 40 verkeersbewegingen van de locatie per dag is een deel in de huidige situatie reeds aanwezig. Het personenverkeer wordt in de huidige en toekomstige situatie snel in het heersend verkeersbeeld opgenomen. Er zal dan ook geen sprake zijn van de verslechtering van verkeersveiligheid of doorstroming.

Parkeren Oude Peelstraat 30

Ook aan de Oude Peelstraat wordt de parkeerbehoefte van de beoogde functie opgevangen door parkeren op eigen terrein. Het parkeren op eigen terrein kan gezien worden als 'het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte, met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast'.

Planologisch gezien is er momenteel de bewoning door één huishouden en een bedrijf in milieucategorie 1 of maximaal 2 toegestaan op de locatie. In de beoogde situatie kunnen er meerdere jongeren op de locatie wonen. De vijftien jongeren (en één tijdelijke crisis/spoed plek) die permanent op de locatie verblijven zullen niet altijd over een auto dan wel rijbewijs beschikken. Er zijn dagelijks twee tot vier medewerkers op de locatie aanwezig. Om te onderzoeken wat de parkeerbehoefte ter plaatse is, is gekeken naar de parkeerkencijfers van het CROW, zoals opgenomen in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren'. Daarnaast is gekeken naar de parkeernormen die de gemeente Deurne voorschrijft.

Het plan betreft kamerverhuur, zelfstandig, niet zijnde studenten. Daarbij is de parkeernorm volgens het CROW 0,6 parkeerplaats per woning en van de gemeente Deurne 0,7 parkeerplaats per woning. De ligging van de locatie is in het gemeentelijk beleid binnen het gebied 'Kom Helenaveen' (zone 2). Gezien het aantal kamers houdt dit in dat er voor deze locatie elf parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het perceel is voldoende groot en alle parkeerplaatsen kunnen en zullen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast is op het eigen terrein ruimte voor vier parkeerplaatsen voor de medewerkers. In totaal zal op het eigen terrein ruimte zijn voor vijftien parkeerplaatsen. Dit aantal is ruim voldoende omdat de jongeren die hier wonen gezien hun leeftijd en situatie lang niet allemaal over eigen vervoer beschikken.

Verkeer Oude Peelstraat 30

Met betrekking tot het verkeer zal er in de beoogde situatie geen sprake zijn van nadelige gevolgen. De locatie is gelegen aan een doorgaande 60km/u.

In de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' wordt naast de parkeerkencijfers tevens de verkeersgeneratie per kamer weergegeven. Die bedraagt voor kamerverhuur, zelfstandig, niet zijnde studenten 1,8 verkeersbeweging per kamer per dag. Dit houdt in dat er 27 verkeersbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden. De locatie is ontsloten aan de Oude Peelstraat, een doorgaande weg tussen de kom van Helenaveen en Liessel.

Gezien de grootte van deze weg en het feit dat het werkelijk aantal verkeersbewegingen veel lager zal zijn omdat veel van de jongeren niet over eigen vervoer beschikken, zal de afwikkeling van het verkeer geen probleem vormen voor de Oude Peelstraat.

5 Juridische planopzet



5.1 Planvorm

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en de toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

Op de verbeelding zijn de volgende veranderingen doorgevoerd op de locatie aan de Lagebrugweg 5:

- De enkelbestemming 'Wonen - Buitenlint' is gewijzigd naar 'Maatschappelijk'
- De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' is deels gewijzigd naar 'Maatschappelijk';
- Er is een bouwvlak ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' toegevoegd.

Op de verbeelding zijn de volgende veranderingen doorgevoerd op de locatie aan Oude Peelstraat 30:

- De bestemming 'Wonen' is gewijzigd naar de bestemming 'Maatschappelijk';
- De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' is toegevoegd om voor deze locatie de specifieke cultuurhistorische kwaliteiten te beschermen.

5.3 Planregels

Bij het opstellen van de planregels werd uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' en 'Kom Helenaveen, 2^e herziening'. Gezien de vaststellingsdatum van de plannen heeft het plan voor het buitengebied geprevaleerd indien sprake was van verschillende regelingen voor eenzelfde thema.

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

De eerste twee artikelen in de regels, opgenomen in hoofdstuk 1, vormen de inleidende regels: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten.

Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de desbetreffende bestemming. De bestemmingsregels worden onderstaand nader toegelicht.

Daarna volgen de algemene regels. Deze regels zijn meer algemeen van aard en merendeels op het gehele plangebied van toepassing, ongeacht de bestemming. In voorliggend plan betreft het:

- de antidubbeltelregel;
- algemene bouwregels met bepalingen over:
 - ondergeschikte bouwonderdelen,
 - bestaande afwijkende maten,
 - nadere eisen die het college kan stellen ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht (locatie Oude Peelstraat 30);
- algemene gebruiksregels, met bepalingen over:
 - strijdig gebruik, waarin de expliciet verboden gebruiksvormen zijn vastgelegd,
 - toepassing van dubbelbestemmingen,
 - parkeren, waarbij de Regeling parkeernormen Deurne 2019 van toepassing wordt verklaard. Ook wordt hierin geregeld dat als de regeling wordt geactualiseerd, deze actualisatie van toepassing is. Primair gelden de opgenomen normen. Als niet aan de

normen kan worden voldaan kan hiervoor met omgevingsvergunning worden afgeweken, met dien verstande dat wel voldaan dient te worden aan het beleid;

- algemene aanduidingsregels, met bepalingen over:
 - de van toepassing zijnde wetgevingszones waarden. In dit geval betreft het specifieke regels voor groenblauwe mantel en laanbeplanting,
 - de regels die gelden bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de eerder genoemde wetgevingszones waarden;
- algemene afwijkingsregels op grond waarvan kleine afwijkingen kunnen worden toegestaan. Het betreft in dit geval specifiek:
 - een beperkte afwijking tot maximaal 10% van vastgelegde maatvoerings- en situeringseisen,
 - mogelijkheden om onder voorwaarden een bed & breakfast toe te staan in de woning en/ of daarbij behorende bijgebouwen,
 - mogelijkheden om onder voorwaarden kamerverhuur en/ of logies toe te staan in de woning,
 - mogelijkheden om onder voorwaarden een aan-huis-verbonden-bedrijf toe te staan;
- algemene wijzigingsregels die het mogelijk maken de inhoudsmaat van (bedrijfs)woningen te vergroten.

Het laatste hoofdstuk van de regels wordt gevuld door het overgangsrecht en de citeertitel.

Opbouw bestemmingsregels

De opbouw van de bestemmingen (hoofdstuk 2 van de regels) is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

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

Invulling bestemmingsregels

In het plangebied zijn 2 enkelbestemmingen en 2 dubbelbestemmingen opgenomen.

Bestemming Agrarisch met waarden (artikel 3)

Deze bestemming is toebedeeld aan de gronden gelegen aan de oost- en zuidoostzijde van Lagebrugweg 5. Ook in de huidige situatie zijn de gronden als zodanig bestemd. Voor de gronden staat agrarisch grondgebruik voorop. Daarnaast is de bestemming gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en/ of natuurwaarden, bijbehorende voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Alleen het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een beperkte afmeting en passend binnen de bestemming is toegestaan.

Bestemming Maatschappelijk (artikel 4)

De bestemming 'Maatschappelijk' is de hoofdbestemming binnen het plangebied en maakt de (ver)bouw ten behoeve van en exploitatie van de zorglocaties planologisch-juridisch mogelijk. Het beleid voor deze bestemming is gericht op het bieden van passende bouw- en gebruiksmogelijkheden ter realisering van de gewenste functie binnen de kaders van de locatie en omgeving.

Voor de bebouwing is binnen de bestemming een bouwvlak toegekend. De maximale maatvoeringen zijn in de regels opgenomen. Ook is in de regels nader vastgelegd welke maatschappelijke functie ter plaatse mag worden uitgeoefend:

Aanduiding	Adres	Toegestane activiteit	Toegestane bebouwde oppervlakte	Maximaal aantal personen nachtverblijf zorg
specifieke vorm van maatschappelijk - 10	Lagebrugweg 5	Zorginstelling met dagbesteding en nachtverblijf	3.000m ²	5
specifieke vorm van maatschappelijk - 11	Oude Peelstraat 30	Zorginstelling met dagbesteding, educatie en nachtverblijf	1.000m ²	16

In artikel 4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Als gevolg daarvan mag het gebruik ten behoeve van maatschappelijke doeleinden slechts plaatsvinden indien de overeengekomen en vastgelegde landschappelijke inpassing is uitgevoerd binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en vervolgens in stand wordt gehouden.

Dubbelbestemming Waarde – Attentiegebied NNB (artikel 5)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de nabijgelegen natte natuurplek. De dubbelbestemming geldt voor het gehele deel van het plangebied aan de Lagebrugweg.

In de regels is vastgelegd dat een aantal werken en werkzaamheden niet mogen worden uitgevoerd zonder vergunning. Deze vergunningplicht maakt het mogelijk de eventuele impact op de natte natuurplek vooraf te beoordelen en de aanvaardbaarheid af te wegen.

Dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht (artikel 6)

Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische waarden. De betreffende waarden zijn in artikel 6.1 nader omschreven. Ter bescherming zijn aanvullende regels opgenomen voor bouwen, het uitvoeren van werken en werkzaamheden en slopen. De dubbelbestemming geldt voor het gehele deel van het plangebied aan de Oude Peelstraat.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Het plan is een bij een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan ex artikel 6.12 Wro. Hierin is het onderdeel grondexploitatie opgenomen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers wordt als onderdeel van dit plan een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit dit onderdeel van de Wro. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemers zijn. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemers verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Deurne.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van een voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het voorontwerpbestemmingsplan is allereerst gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (van 3 december 2021 tot 14 januari 2022). Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te dienen. Nadat de inspraak- en overlegreacties zijn beantwoordt en eventuele aanpassingen in het plan zijn opgenomen, besluit het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt ook zes weken ter inzage.

Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 3 december 2021 tot en met 14 januari 2022. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt. De nota van zienswijzen en wijzigingen is bijgevoegd onder bijlage 18. Het plan is gewijzigd vastgesteld op 19 april 2022. Het getekende raadsbesluit is bijgevoegd onder bijlage 19.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de inhoud van eventuele zienswijzen afgewogen.

Nadat het plan is vastgesteld start de beroepstermijn van zes weken. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen hebben ingediend bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS)

Als er geen beroep is ingesteld, is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

7 Bijlagen



- Bijlage 1. a. Rapportage Landschappelijk inpassingsplan Oude Peelstraat 30 te Helenaveen (BNL advies 24-0-2021)
b. Landschappelijk inpassingsplan Oude Peelstraat 30 te Helenaveen (BNL advies 24-06-2021)
- Bijlage 2. a. Rapportage Landschappelijk inpassingsplan Lagebrugweg 5 te Helenaveen (BNL advies 23-06-2021)
b. Berekening compensatiewaarde Lagebrugweg 5 te Helenaveen
c. Schets landschappelijk inpassingsplan Lagebrugweg 5 te Helenaveen (BNL advies 23-06-2021)
- Bijlage 3. Kwaliteitsberekening Lagebrugweg 5 te Helenaveen
- Bijlage 4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Lagebrugweg 5 te Helenaveen (Moerdijk Bodemsanering BV, 12 februari 2020)
- Bijlage 5. Voorbereiding verantwoording groepsrisico LPG tankstation te Helenaveen (AVIV, 19 november 2020)
- Bijlage 6. Watertoets Lagebrugweg 5 te Helenaveen (Econsultancy, 21 april 2021)
- Bijlage 7. Quicksan flora en fauna Lagebrugweg 5 te Helenaveen (Ecoresult, 6 december 2019)
- Bijlage 8. Quicksan flora en fauna Oude Peelstraat 30 te Helenaveen (Brabant Eco, 27 Juli 2021)
- Bijlage 9. Stikstofdepositieonderzoek aanleg en gebruiksfase Lagebrugweg 5 te Helenaveen (Van Doormaal advies, 12 januari 2021)
- Bijlage 10. Stikstofdepositieonderzoek aanleg en gebruiksfase Oude Peelstraat 30 te Helenaveen (Van Doormaal advies, 10-11-2020)
- Bijlage 11. Onderzoek bedrijven en milieuzonering Lagebrugweg 5 te Helenaveen (LS Plan & Advies, 17 februari 2020, gewijzigd 5 februari 2021)
- Bijlage 12. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Lagebrugweg 5 te Helenaveen (Gbs Milieuadvies, 20 november 2019)
- Bijlage 13. Akoestische berekening motivatie Oude Peelstraat 30 te Helenaveen (Gbs Milieuadvies, 23 april 2021)
- Bijlage 14. Brief Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost; Advies Oude Peelstraat 30 te Helenaveen (12 november 2020)
- Bijlage 15. FloraFaunaCheck Lagebrugweg 5 te Helenaveen
- Bijlage 16. Nader Onderzoek vleermuizen en huismussen Lagebrugweg te Helenaveen BE-0887
- Bijlage 17. BIJ12-2017-009 Kennisdocument-Huismus
- Bijlage 18. Nota van zienswijzen en wijzigingen
- Bijlage 19. Getekende raadsbesluit d.d. 19 april 2022

