

Toelichting bestemmingsplan Warande 2 te Deurne



Impressie van een boswoning

**Gemeente Deurne
19 april 2022**

Toelichting bestemmingsplan

‘Warande 2 te Deurne ‘

Gemeente Deurne

Bestemmingsplan:	Verbruggen Juridisch Advies Mr. A.W.R.A. Verbruggen Adriaen van Ostadehof 22 5753 CP Deurne a.verbruggen@verbruggenadvies.nl
In opdracht van:	Burgtbouw BV P.B.M. van Dommelen Hendrik Mesdagstraat 6 Postbus 289 5750 AG Deurne
Architect:	.EU Architecture and Urbanism Ir. B.W.H. Munsters Blasiusstraat 8 5754 AV Deurne
Versie:	NL.IMRO.0762.BP202106-C001 BP.Warande.2021.13
Datum:	19 april 2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Bestemmingsplan 'Walsberg, 1 ^e herziening'	5
1.3 De gewenste ontwikkeling in relatie tot het geldende bestemmingsplan	6
1.4 Opzet toelichting	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	21
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.4 Conclusie beleidskader	26
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	27
4.1 Milieu	27
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.3 Water	37
4.4 Natuur	38
4.5 Verkeer en parkeren	43
4.6 Kabels en leidingen	44
4.7 Mer-beoordeling	44
Hoofdstuk 5 (Economische) haalbaarheid	47
5.1 Economische haalbaarheid	47
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	47
5.3 Conclusie	48
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	49
6.1 Planstukken	49
6.2 Toelichting op de verbeelding	49
6.3 Toelichting op de regels	49
6.4 Toelichting op vergunningsvrij bouwen	51

Bijlagen

1. Boomeffect analyse	Staro	nr. 2021-0175
2. Akoestisch onderzoek	M&A	nr. 221-DWa2-wl-v4
3. Archeologisch bureauonderzoek	Econsultancy	nr. 15345.001
4. Archeologisch booronderzoek	Econsultancy	nr. 15345.001s
5. Quick scan flora en fauna	M&A	nr. 221-DWa2-nw-v2
6. Certificaat Achterhoeks padvast		
7. Nota van zienswijzen		
8. Nota van wijzigingen		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De planlocatie, plaatselijk bekend als, Warande 2 te Deurne, is gelegen in het bestemmingsplan 'Walsberg, 1^e herziening' en heeft de bestemming 'Woongebied - 2'. Op het perceel staat één woning met bijbehorende bouwwerken.

De locatie is gelegen in het oostelijk deel van de kern Deurne, in de wijk Walsberg, aan de noordzijde van de Langstraat en ten oosten van de Warande. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Langstraat en aan de noord en oostzijde aan omliggende woningen. Ook aan de westzijde aan de overzijde van de warande zijn woningen gesitueerd. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie C, perceelnummer 4177.

Luchtfoto



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Het plangebied heeft een oppervlak van 8.762 m² en is op bovenstaande foto rood omkaderd. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning uit 1957 met een grondvlak van 374 m² en een gebouw met daarin een zwembad te slopen en in het plangebied zeven duurzame levensloopbestendige seniorenwoningen te realiseren.

In deze toelichting wordt aangetoond dat het initiatief past in een goede ruimtelijke ordening en dat omgevings- en milieuaspecten de initiatieven niet in de weg staan.

1.2 Bestemmingsplan 'Walsberg, 1^e herziening'

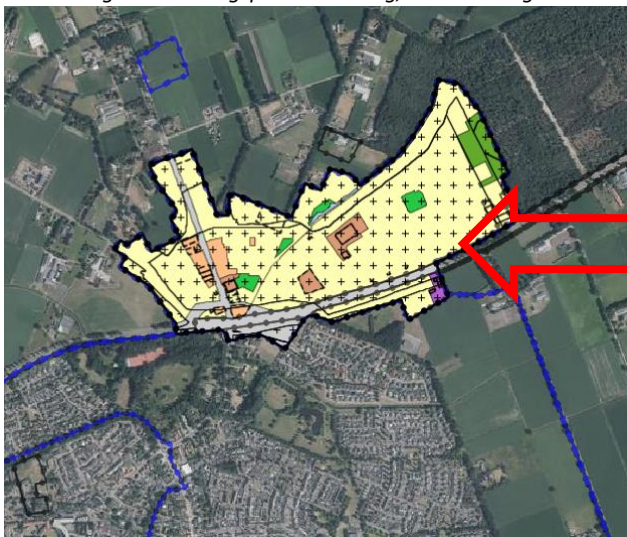
De locatie Warande 2 te Deurne is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan 'Walsberg, 1^e herziening' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad

op 30 mei 2017) van de gemeente Deurne. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Woongebied - 2'. Voorts kent de planlocatie de dubbelbestemming 'waarde – archeologie gematigd'.

De planregels maken het realiseren van woningen, anders dan de bestaande woning, binnen de voornoemde bestemming niet rechtstreeks mogelijk.

Op de volgende afbeelding is de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied ligt ter hoogte van de rode pijl.

Verbeelding bestemmingsplan 'Walsberg, 1^e herziening'



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'waarde – archeologie gematigd'. Binnen deze bestemmingen is het realiseren van zeven seniorenwoningen niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigings-)bevoegdheid om het initiatief mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt voor het perceel Warande 2 te Deurne een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Walsberg, 1^e herziening' vastgesteld dat als maatwerkoplossing het onderhavige initiatief kan faciliteren.

1.4 Opzet toelichting

Het vooroverleg wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: (economische) uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Juridische planopzet

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

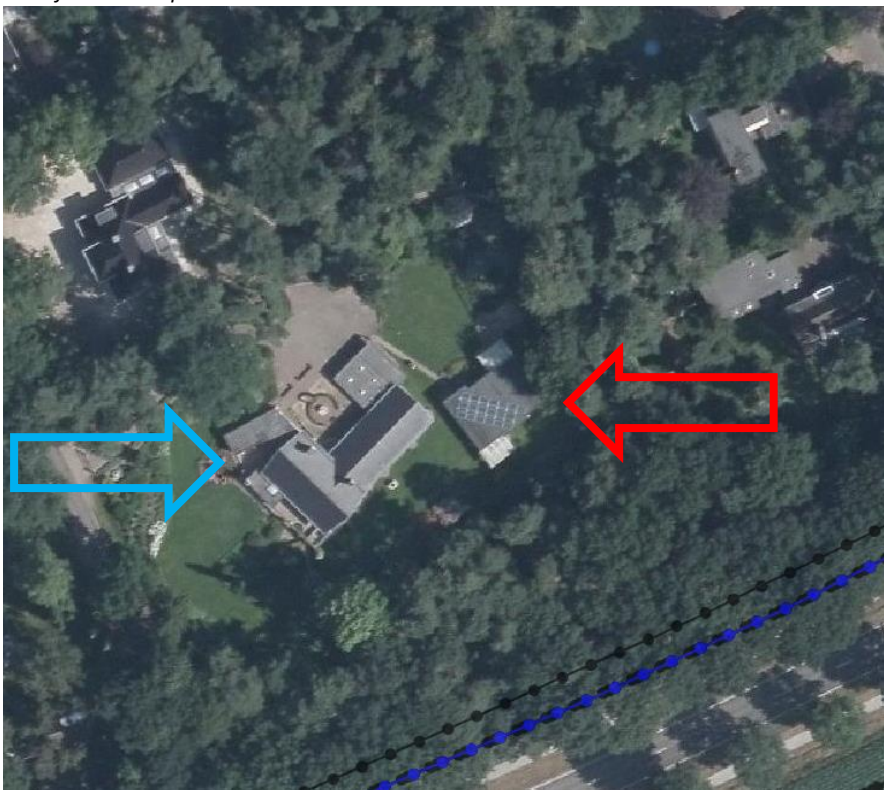
2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen ten oosten van de Warande, ten noorden van de Langstraat in het oosten van de kern Deurne, in de wijk Walsberg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie C, nummer 4177 en plaatselijk bekend als Warande 2 te Deurne.

Het perceel wordt ontsloten op de Warande, een 30 km/u straat die via de ventweg parallel aan de Langstraat de kortste route in- en uit de woonwijk vormt. Aan de oost- en noordzijde grenst het plangebied aan woonpercelen. Aan de zuidzijde ligt de Langstraat, een provinciale weg (N270) die de vanaf de Duitse grens richting Helmond loopt. Tussen het plangebied en de Langstraat ligt een fietspad en een aarden wal.

In de huidige situatie is op de planlocatie een woning met bijbehorende bouwwerken aanwezig. De woning heeft een oppervlakte van 374 m² (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken circa 437 m²). Het perceel is zeer beperkt bestraat en is aangelegd en in gebruik als tuin. In de tuin is een bijbehorend bouwwerk gesitueerd in de vorm van een overdekt zwembad. Het gebouw met daarin het zwembad heeft een oppervlakte van circa 350 m². De perceelsgrenzen kenmerken zich door de ter plaatse aanwezige bomen. Op onderstaande luchtfoto wordt het zwembad met de rode en de woning met de blauwe pijl aangeduid.

Luchtfoto van de planlocatie met stal



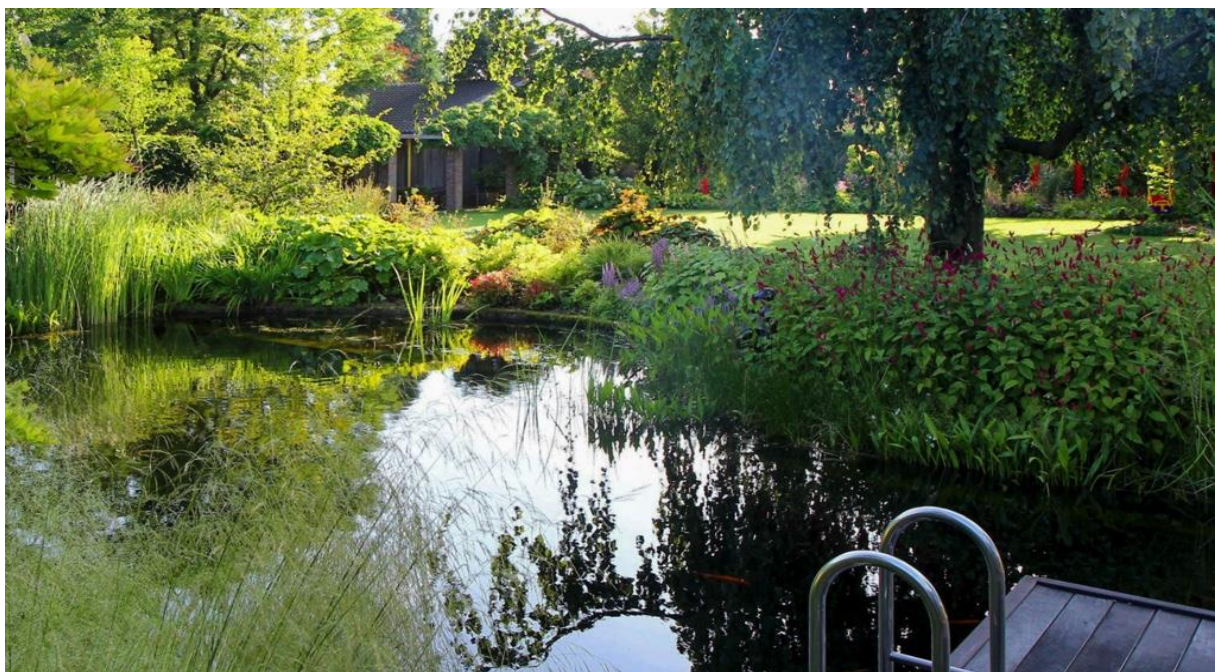
Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing op het perceel plaatselijk bekend als Warande 2 te Deurne en kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie C nummer 4177, volledig te slopen. Vanaf de Warande wordt op het perceel een ontsluiting gemaakt die tevens als egalisatie van het betreffende deel van het perceel dienst zal doen. Aan deze ontsluiting wil initiatiefnemer zeven duurzame levensloopbestendige seniorenwoningen realiseren. De seniorenwoningen krijgen een gebruiksoppervlak van 120 m², exclusief inpandige berging. De berging krijgt per woning een oppervlak van 20 m². De woningen krijgen elk een bescheiden terras met een oppervlakte van 30 m². Het is niet toegestaan om een vrijstaand bijbehorende bouwwerk op te richten.

De woningen worden aan de ontsluiting, die als plein zal worden uitgevoerd, gerealiseerd. De voorzijden van de woningen worden aan het plein gesitueerd, waarbij maximale sociale controle is gewaarborgd. De achterzijden (tuin) van de woningen worden tegen het bos aan gesitueerd.

De bestaande bomen op het perceel zijn ingemeten. Het aantal bomen op het perceel blijft behouden. Voor de bouw van de woningen worden vijf van de honderdnegentig bosbomen gekapt. Ter compensatie worden elders in het plangebied tien nieuwe bomen geplant. Als bijlage 1 bij deze toelichting treft u een boom effect analyse aan. In de Noordoost hoek van het perceel wordt de bestaande natuurlijke vijver omgevormd tot een zwemvijver. De bewoners kunnen gebruik maken van deze vijver. Het betreft uitdrukkelijk een zwemvoorziening voor eigen gebruik. De zwemvijver wordt uitgevoerd als een natuurlijke plas zonder folie, tegels enzovoort. De vijver kan bij extreem weer ook dienst doen als waterhuishoudkundige voorziening (opvang en berging).



Impressie van een zwemvijver

De zeven seniorenwoningen zullen als een klein buurtschap aan het te realiseren plein worden gesitueerd. Op deze wijze wonen de senioren dicht bij elkaar en is het mogelijk om voornoemde voorzieningen te delen. Het onderhavige plan komt voort uit de woonwensen van senioren. Deze wensen kunnen als volgt worden omschreven:

- a. wonen in een vertrouwde omgeving
- b. nabij het sociale netwerk
- c. met gelijkgestemden buurtgenoten
- d. zelfstandig en onafhankelijk
- e. financiële zekerheid
- f. lage vaste lasten
- g. weinig onderhoud
- h. toekomstbestendig
- i. duurzaam en energiezuinig
- j. compact en comfortabel
- k. in prettige leefomgeving
- l. hoog kwaliteitsniveau
- m. gemeenschappelijke voorzieningen

Door de gekozen opzet van een buurtschap /nabuurschap wordt een situatie gecreëerd waar mantelzorg goed mogelijk is. De bewoners kunnen elkaar op het perceel ontmoeten, waardoor vereenzaming minder voor de hand ligt. Er is juist sprake van een sociale cohesie die interactie van de bewoners bevordert.

Het initiatief beoogt een plek te creëren waar ouderen zo zelfstandig en onafhankelijk mogelijk kunnen blijven leven, ook als (op termijn) de vitaliteit minder wordt. Uit het plan spreekt de ambitie om een gemeenschapje/buurtchapje te ontwikkelen met gelijkgestemde mensen gericht op privacy en onderlinge hulp en ontmoeting. Dit in duurzame, levensloop- en toekomstbestendige woningen, met een gemeenschappelijke buitenruimte.

Het volledige perceel heeft een oppervlakte van 8.762 m². De zeven woningen (met terras) worden in twee varianten uitgevoerd. Twee woningen met een goothoogte van 3,5 meter en een voetprint van 140 m². Deze woningen bestaan volledig uit één bouwlaag. Met de 30 m² terras wordt het bouwvlak van deze woningen 170 m². De overige vijf woningen krijgen een begane grond van 100 m² met een opbouw die 40% van de voetprint mag bedragen (40 m²). Qua gebruiksoppervlak (120 m²) en in pandige berging (20 m²) zijn ze gelijk aan de andere twee woningen. De goothoogte (tevens bouwhoogte) van de opbouw is 6,5 meter. Het plein en de zwembijver worden gemeenschappelijk bezit. Het omliggende perceel wordt als bos uitgevoerd en zal een oppervlakte van circa 5.500 m² hebben.



Afbeelding: Impressie van het initiatief met de zeven woningen (2 typen) en de zwembijver ingebed in het bos.

2.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij eerdere besluitvorming (principeverzoek) zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven waaraan voldaan moet worden om medewerking aan het initiatief te verkrijgen. In deze paragraaf wordt ingegaan op deze randvoorwaarden.

2.3.1 Kwantitatieve beperkingen

- Maximaal acht woningen;
- Juridische borging maximaal 120 m² gebruiksoppervlak per woning (begane grond inclusief ondergeschikte opbouw of totaalprogramma op de begane grond). De inpandige bergingen komen daar nog bij waarmee de woningen een oppervlakte van 140 m² krijgen.

Aan de genoemde kwantitatieve voorwaarden wordt voldaan. Het bestemmingsplan maakt maximaal zeven woningen mogelijk met elk een maximaal gebruiksoppervlak van 120 m² en een inpandige berging van 20 m². Er worden twee soorten woningen mogelijk gemaakt de eerste zonder ondergeschikte opbouw, de andere met deze opbouw (40% van de voetprint op de begane grond). De voornoemde aspecten worden in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan verankerd.

2.3.2 Kwalitatieve vereisten Stedenbouw/verkaveling

- Blijvende openheid tussen de woningen, verdere bebouwingsverdichting is niet acceptabel;
- Een inrichtingsplan met een natuurlijke/organische spreiding en inpassing van de woningen (waarmee zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de bestaande houtopstand);
- Compensatie (1:1) van de te verwijderen houtopstand;
- In de vervolgfase dient een Boom Effect Analyse te worden uitgevoerd;

Het op te stellen bestemmingsplan maakt geen erfafscheidingen in de vorm van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogelijk. Er wordt in de planregels voorkomen dat er vrijstaande bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) kunnen worden opgericht. De zeven woningen met inpandige berging zijn de enige bouwwerken met dak die in het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Door een strakke afbakening van de bestemming 'Wonen' op de verbeelding in combinatie met de planregels wordt voorkomen dat er vergunningsvrij bouwwerken kunnen worden opgericht. Wel wordt bij elke woning een terras van 30 m² meegenomen in de woonbestemming.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met de aanwezige bomen. De te kappen bomen (vijf stuks) worden in het plangebied gecompenseerd. Daarnaast is een Boom Effect Analyse opgesteld die als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

2.3.3 Verkeer, verharding en water

- Één hoofdontsluiting op Warande
- Geen centrale verharde parkeerplaats
- Parkeren geschiedt in overeenstemming met de Nota parkeernormen 2019
- Voorkomen van bodemverdichting door overbodige verharding
- Infiltreren/bergen (gebiedseigen) water

Er komt één centrale ontsluiting op de Warande. Elke woning krijgt voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, er komt geen centrale parkeerplaats (zie ook paragraaf 4.5). De parkeernormen zoals deze zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne zijn van toepassing op dit plan en er wordt aan voldaan (zie paragraaf 4.5). Van overbodige verharding zal geen sprake zijn, er komen twee bestemmingen op het perceel, wonen en bos. Binnen de bos bestemming is verharding niet toegestaan. Elke woning krijgt een bouwvlak van 130 m² (met opbouw) dan wel 170 m² (zonder opbouw) waarbinnen de woning en het terras /tuin moet worden opgericht /aangelegd. Daarnaast wordt de ontsluiting verhard. Het overgrote deel van het perceel wordt niet verhard en mag op basis van de planregels ook niet verhard worden. Voor het punt water wordt verwezen naar de waterparagraaf in deze toelichting, paragraaf 4.3.

2.3.4 Beeldkwaliteit

De woonwijk Walsberg is een bijzondere 'bosrijke wijk', deze groenstructuur is als zodanig beschermd door de gemeente Deurne. In de diverse beleidsstukken is opgenomen dat de kwaliteiten van de wijk Walsberg en de aangrenzende bosgebieden in de toekomst behouden moeten blijven. In de stedenbouwkundige opzet c.q. het inrichtingsplan wordt duidelijk hoe de bebouwing rekening houdt met het bestaande bomenbestand. Daarmee vormt de bosrijke kwaliteit de basis voor deze ontwikkeling. Naast de bebouwing is de exacte locatie van de aanwezige bomen in beeld gebracht (ingemeten met GPS). Te zien is dat de houtopstand zich vooral

bevindt aan de randen van het perceel en dat de bebouwing zich, zoveel mogelijk rekening houdend met het aanwezige groen, concentreert in het midden. Om het plan te kunnen realiseren is de kap van een aantal bestaande bomen, op een totale houtopstand van circa 190 bomen, noodzakelijk. Hiervoor vindt een compensatie plaats en een opwaardering van de kwaliteit groen.

Daarnaast zal deze paragraaf als toetsingskader dienen voor de te realiseren woningen. Het gebied is welstandsvrij en door in de planregels vast te leggen dat de bouwplannen aan deze paragraaf moeten worden getoetst wordt de beeldkwaliteit van het initiatief gewaarborgd.

De wijk Walsberg wordt veelal gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime bosrijke kavels van gemiddeld circa 1.250 m². Dit karakter blijft behouden. In vergelijking met de overige kavels in de wijk valt het perceel Warande 2 op door haar afwijkende afmeting van bijna 8.800 m². Het is daarmee met afstand het grootste woonperceel binnen de wijk. De verhouding tussen het aantal woningen, het groen en de grote van het perceel sluit aan bij (het gemiddelde van) de overige percelen binnen de wijk.

De nieuw te bouwen woningen zijn ondergebracht in een kleinschalig, sociaal cluster van zeven woningen op een bosrijk perceel van ca 8.800m². De sculpturale boswoningen hebben inpanidige bergingen en geïntegreerde, bouwkundige terrassen en lijken los op de bosgrond te zijn geplaatst. Bestaande bomen zijn bijna allemaal gehandhaafd.



Impressie van een boswoning

De sculpturaal ontworpen villa's vormen een helder en levendig silhouet tussen de bomen. Grote raampartijen in combinatie met geïntegreerde terrassen laten de woningen met het bos samensmelten. Doordat ook de bergingen subtiel in de volumes opgenomen zijn, is verrommeling voorkomen.

Het woonprogramma is verdeeld in maximaal twee bouwlagen. De begane grond is zo ingedeeld dat in de basis al gekozen kan worden voor een slaap- en badkamer op de begane grond.

Om de woonomgeving zo veel mogelijk een directe en interactieve relatie met het omliggende bos te laten ervaren is in de stedenbouwkundige structuur voorzien in doorzichten en 'groene doorgangen'. De vorm van de bebouwing is erop gericht om de interactie met de bosomgeving aan te gaan. Dit betekent dat tussen de woningen ruimte is gemaakt die doorzichten mogelijk maakt van de collectieve binnenruimte naar het omliggende bos en vice versa.

Lange wanden worden voorkomen door de relatie met het bos aan te gaan. Hierdoor oogt de bebouwing minder massaal en worden natuurlijke plekken gevormd waar de architectonische uitstraling van gebouw delen kan veranderen. Blinde gevels worden hierbij vermeden.

Voor het project Bosrijk wonen, aan de Warande, wordt een kwalitatief hoogstaand eindbeeld nagestreefd, zowel in bebouwing als in de openbare ruimte. Om deze kwaliteit te waarborgen is een stringente beeldkwaliteit opgesteld. In dit document worden zaken als kleur en materialisatie van gebouwen, gebouw vorm, expressie en dakvormen behandeld.



Impressie van woningen in een bos

De beeldkwaliteit is richtinggevend voor de architectuur en stedenbouwkundige opzet. De beelden die in dit document getoond zijn, geven de uitgangspunten en sfeer aan die beoogd is voor de planopzet. Geen enkele op zichzelf staande foto laat in zijn eentje het beoogde eindbeeld zien. Wat de beelden aangeven zijn de

beeldbepalende elementen die zorgen voor het karakter en de samenhang van dit plan.

In het plan zal de architectuur de bossfeer mede bepalen en vice versa. De gebouwen moeten in eerste instantie goed geïntegreerd zijn met de groene omgeving. De gebouwen moeten niet het beeld in het bos domineren, maar moeten geïntegreerd zijn met de bosachtige omgeving. De gebouwen ontleen als het ware hun kracht uit de samensmelting tussen architectuur en landschap.



Impressie van een boswoning

Het bovengenoemde beeld wordt ondersteund door de volgende uitgangspunten:

Natuurlijke materialen:

Natuurlijke en duurzame materialen zijn mooi te integreren in een groene omgeving. Hout, glas, natuursteen en baksteen zijn allemaal geschikte materialen. Kunststof zal zo min mogelijk, en als dan alleen in kleine hoeveelheden, worden toegepast omdat dit vaak helder gekleurd is en geen natuurlijke reflectie heeft waardoor het materiaal veel aandacht opeist. Het verdient de aandacht om materialen te gebruiken die op een mooie manier verouderen.

Natuurlijke ton-sur-ton Kleuren:

Gebouwen met natuurlijke ton-sur-ton kleuren voegen zich goed in een groene omgeving omdat deze kleuren de schaduwvlekken van de bomen weerspiegelen. Het

palet kan variëren van antraciet/ zwart tot groen/grijs getint en kan ook geel/bruin tinten bevatten.

Informele ligging:

Het plangebied wordt gekenmerkt door een éénlaagse bouw met optopping. Een informele positionering van deze woningen ten opzichte van elkaar kan de integratie tussen

het bos en de gebouwen versterken. De gebouwen worden niet in één rechte lijn geplaatst, ze verspringen of zijn gedraaid ten opzichte van elkaar.

Dakbeëindiging:

De gebouwen hebben allen een platte beëindiging in de vorm van een plat dak met een ruime overstek of een luifel- constructie. Een dergelijke dak beëindiging werpt een schaduw op de gevel en verlevendigd deze.

Een begane grond met een open uitstraling:

De gebouwen moeten optimaal gebruikmaken van de boomrijke omgeving. Daarom heeft de begane grond vaak een open uitstraling, enerzijds zodat er een goede uitzicht is vanuit de woningen op de omgeving, anderzijds zodat de bomen in het glas worden gereflecteerd.

Gevels met een informele uitstraling:

De gevelindeling van de gebouwen is vooral informeel en ontspannen. De raamindeling van de gevels wordt niet te klassiek, omdat een klassieke indeling vaak veel repetitie bevat en te formeel is. Er wordt gestreefd naar een frisse en verrassende gevelindeling, die ook asymmetrisch van opzet kan zijn.

Materiaalgebruik:

In de algemene architectuurvisie voor dit initiatief worden gebouwen met een natuurlijke, voornamelijk informele uitstraling nagestreefd. De gebouwen worden daarom uit overwegend natuurlijke materialen opgetrokken. Toegestane gevelmaterialen zijn bijvoorbeeld hout (of alternatief), glas, baksteen en natuursteen. Al deze materialen verweren mooi.

Het kleurgebruik wordt bepaald door de bosachtige omgeving waarin de gebouwen zich bevinden. De kleuren zijn gedempt, waardoor de gebouwen samensmelten met het bos in plaats van het bos te domineren. Het gebruik van wit, crème en primaire kleuren in grote vlakken is dan ook niet toegestaan.

Het kleurenpalet beperkt zich tot kleuren die goed passen in een groene, bosrijke omgeving, en varieert van antraciet, tot grijs/groene tinten en sluit gedempte oker/bruinachtige kleuren in. Materiaaleigen kleuren van de natuurlijke materialen zijn altijd toegestaan.

De hiervoor weergegeven kleurpaletten geeft de bredere reeks aan waarbinnen de kleuren zich mogen bevinden. Tevens zijn sfeerbeelden gegeven van gerealiseerde gebouwen die binnen deze paletten gerealiseerd zijn.

Functioneel en visueel ongewenste situaties ontstaan als er geen duidelijkheid is over waar de grens tussen openbaar en privégebied ligt. Daarom zijn privé buitenruimtes van woningen op de begane grond duidelijk afgebakend en dienen de buitenruimtes in samenhang met de gebouwen ontwikkeld te worden.

Privé buitenruimtes kunnen op verschillende manieren vormgegeven worden, onder andere door;

- een terras op maaiveld
- kleine hoogteverschil tussen privégebied en omliggend maaiveld
- een natuurlijke afscheiding.

Bij de woningen wordt het omliggende terrein en de bijbehorende afbakening, die de tuinen van het bos en de collectieve ruimte scheidt, in de ontwikkeling meegenomen. Het vormt een onderdeel van de ontwerpopgave.

Tenslotte is vastgelegd dat (geparkeerde) auto's niet het beeld moeten domineren waardoor het groene karakter van het gebied optimaal tot uitdrukking kan komen. In concreto betekent dit dat de parkeervoorzieningen voor bewoners en of bezoekers geïntegreerd worden in de groene omgeving.

2.3.5 Overig

- Bouwen voor senioren;
- Levensloopbestendig;
- Energieneutraal;
- Verdichting.

Er worden op het perceel Warande 2 te Deurne zeven seniorenwoningen gerealiseerd. De woningen zullen ook als zodanig in de markt gezet worden. Het betreft zogenaamde levensloopbestendige woningen.

Het betreft woningen met nul op de meter en zonnepanelen op het dak. De ambitie is om de daken op de eerste verdieping uit te voeren met een vegetatie dak, en de op toppingen te gebruiken voor de positionering van de zonnepanelen. De woningen worden daarmee energieneutraal uitgevoerd.

De wijk Walsberg wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime bosrijke kavels. Dit karakter blijft behouden. In vergelijking met de overige kavels in de wijk valt het perceel Warande 2 op door haar afwijkende afmeting van bijna 8800 m². Het is daarmee met afstand het grootste woonperceel binnen de wijk.



De verhouding tussen het aantal te bouwen woningen (zeven), het groen en de grote van het perceel sluit aan bij (het gemiddelde van) de overige percelen binnen de wijk. bovenstaande afbeelding, waarop de kadastrale grenzen te zien zijn, illustreert dit. Conclusie: Nu rekening is gehouden met de door de gemeente geformuleerde randvoorwaarden is een verdichting van het perceel met in totaal zeven woningen (zes extra) vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt aanvaardbaar.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

3.1.2 *Nationale omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win

situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het slopen van één grote woning en de bouw van zeven duurzame levensloopbestendige kleine woningen. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk en gezond dorp en het initiatief voorziet in een behoefte van de huidige generatie waarbij door zuinig ruimtegebruik dit niet ten koste gaat van toekomstige generaties. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de Rijksbelangen veel directer door laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Kustfundament, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Wadden en waddengebied, Grote Rivieren, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, elektriciteitsvoorziening, hoofdwegen en spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, IJsselmeer gebied en primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Het initiatief voorziet slechts in een kleinschalig lokaal initiatief, waarbij geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks doorwerken met betrekking tot

dit project. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het Barro is niet van toepassing.

3.1.4 *Regeling algemene regels ruimtelijke ordening)*

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. In het Rarro zijn radarverstoringsgebieden opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Het Rarro staat niet aan het initiatief in de weg.

3.1.5 *Ladder van duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voorwaarden geformuleerd waaraan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voornoemd artikel luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De bouw van de seniorenwoningen betreft een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Een bestaande woning op een perceel van bijna 9.000 m² binnen de bestemming 'Woongebied - 2' wordt gesaneerd waarna de vrijgekomen gronden worden ingezet voor de bouw van zeven seniorenwoningen. Hiermee wordt zorggedragen voor zuinig ruimtegebruik.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (onder andere ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat er pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking als een project enige omvang heeft. Het omslagpunt om van 'enige omvang' te spreken ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de bouw van zeven seniorenwoningen (toename van zes woningen). Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk. Dat er behoefte is aan de zeven seniorenwoningen worden nader onderbouwd in de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2 van de toelichting.

Gezien het voorgaande staat artikel 3.1.6, tweede lid Bro onderhavig initiatief niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming, inbreiding en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

Het planvoornemen betreft de realisatie van in totaal zeven woningen ten behoeve senioren. De ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Deurne in de wijk Walsberg waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in zeven woningen voor ouderen. De ontwikkeling is hiermee in lijn met het door de provincie Noord-Brabant opgestelde beleid.

De Brabantse Omgevingsvisie is vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de volgende paragraaf wordt het initiatief aan de Interim omgevingsverordening getoetst.

3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De lov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Het plangebied is in de lov gelegen in het gebied dat is aangeduid als Stedelijk gebied.

Artikel 3.42 van de lov Duurzame stedelijke ontwikkeling luidt:

Lid 1

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

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

Het initiatief voldoet aan de regels die de lov in artikel 3.42, lid 1 stelt. Het betreft een locatie waar wonen wordt ontwikkeld binnen stedelijk gebied en is passend binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 5.4 van de lov. Deze afspraken zijn uitgewerkt in het woningbouwprogramma en de woonvisie 2019 – 2040. De ontwikkeling past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de uitgangspunten van deze beleidskaders (hieronder wordt verder ingegaan op de woonvisie). Daarnaast betreft het een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een grote woning uit de jaren '50 van de vorige eeuw op een perceel met een oppervlakte van bijna 8.800 m² wordt vervangen door zeven seniorenwoningen die duurzaam, met nul op de meter, worden uitgevoerd.

Ook aan de regels zoals opgenomen in artikel 3.42, lid 2 wordt voldaan. Het initiatief betreft zeven seniorenwoningen ingebed in het groen. Het initiatief wordt vormgegeven als een buurtschap waarbij de sociale cohesie groot zal zijn. Op het perceel komt een gezamenlijke zwembijver en er is voldoen ruimte elkaar te ontmoeten. Er is daarom sprake van een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving (lid 2 sub a).

Zoals hiervoor reeds opgemerkt wordt een grote verouderde woning met bijbehorende bouwwerken gesloopt en vervangen door zeven duurzame levensloopbestendige seniorenwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de eis dat er sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, zeven in plaats van 1 woning op een perceel van bijna 8.800 m² (lid 2 sub b).

De zeven woningen worden als zogenaamde nul op de meter woningen gerealiseerd. Op de daken komen zonnepanelen. De woningen maken hiermee optimaal gebruik van de mogelijkheden van gebruik en productie van duurzame energie (lid 2 sub c).

De bomen op het perceel (190 stuks) blijven behouden. Voor de bouw van de zeven woningen worden vijf bomen gekapt en elders op het perceel worden tien bomen herplant. Daarnaast wordt een grote zwembijver aangelegd die ook dient als waterbuffer voor de opvang van hemelwater. Tenslotte wordt slechts een heel klein de van het perceel verhard. In het bos mag geen bebouwing en verharding worden gerealiseerd, de planregels voorkomen dit. Gezien het voorgaande wordt rekening gehouden met hittestress (de bestaande bomen blijven behouden en worden beschermd) en ruimte voor opvang van hemelwater (lid 2 sub d).

De leden e en f zien niet op een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen. Deze leden zien sec op werken en voorzieningen.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

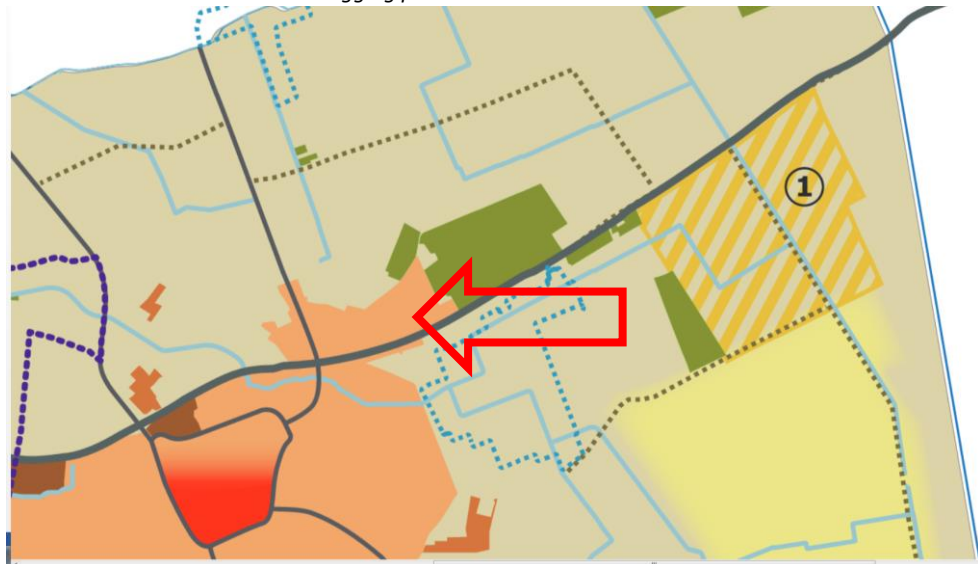
Het voorgaande provinciale beleid biedt ruimte voor nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

De gemeente Deurne heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Deurne 2030. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke mogelijkheden aan voor maatschappelijke functies, en zet in op behoud en versterking van de omgevingskwaliteiten van onze gemeente. De gemeente wil nadrukkelijk ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente. Ze geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente Deurne en laat zien waar de kansen liggen. Het landelijk gebied, landschap, natuur, woon- en werkgebieden en recreatie: elk thema biedt aanknopingspunten voor nieuwe initiatieven.

Uitsnede structuurvisiekaart met ligging planlocatie



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als 'Woonkernen'. In Hoofdstuk 3 van de Structuurvisie wordt de visie gegeven op de verdeling van functies over de gemeente. Er wordt opgemerkt dat de afronding van de kernen van Deurne in zicht komt. Er is nog behoefte aan extra woningen (in de periode 2017-2030 circa 1.200 woningen) maar de behoefte neemt wel af.

De Deurnese woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw:

verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloop bestendig bouwen.

De noodzakelijke aanvulling van de woningvoorraad richt zich vooral op de kleiner wordende huishoudens door vergrijzing en individualisering. Aan de behoefte van deze kleinere huishoudens (senioren, (her-)starters en jonge (eenouder-) gezinnen) wordt in de bestaande woningvoorraad nog niet voldoende tegemoet gekomen. Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen.

Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is aan te merken als inbreidingslocatie. De bouw van seniorenwoningen voorziet in een in de visie genoemde kwalitatieve behoefte. Voor de kwaliteitseisen van nieuwbouwwoningen geldt de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw) als basis. De GPR Gebouw is een instrument dat in de regio gebruikt wordt om de kwaliteit van een gebouw op 5 thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) in rapportcijfers uit te drukken. Binnen de regio geldt de afspraak dat de score per thema minimaal een 7 moet bedragen. De initiatiefnemer is voornemens de woningen te bouwen met een gemiddelde GPR-score van 8. De levensloopbestendigheid is als randvoorwaarde opgenomen in de woonvisie.

Gezien het voorgaande biedt de structuurvisie ruimte voor het planvoornemen.

3.3.2 *Woonvisie 2019 - 2040*

In de woonvisie zijn de kaders van het volkshuisvestingsbeleid vastgelegd. Hieronder volgen de punten waaraan het initiatief moet worden getoetst.

Voor inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed (inclusief monumenten en beeldbepalende panden) binnen bestaand stedelijk gebied geldt het ja, mits principe. Woningbouw op deze locaties is mogelijk mits:

- stedenbouwkundig passend en milieutechnisch mogelijk en;
- passend binnen het afwegingskader woningbouwkwaliteiten.

De planontwikkeling, rekening houdend met de daaraan gestelde randvoorwaarden, is stedenbouwkundig passend (op dit onderwerp wordt verder ingegaan hieronder, bij het onderwerp 'Stedenbouw & planologie'). Hierna in hoofdstuk 4 wordt onderbouwd dat geen sprake is van

milieutechnische belemmeringen. Met een maximale gebruiksoppervlakte van 120 m² per woning (exclusief inpandige berging) voldoet het plan ook aan het afwegingskader woningbouwqualiteiten zoals opgenomen in de woonvisie. Tot slot past het aantal woningen (een toename van per saldo 7 woningen) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma; de locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en de gemeente Deurne heeft voldoende ruimte binnen de toegestane 100% harde plancapaciteit op basis van de provinciale prognosecijfers (jaarlijkse monitoring provincie via matrix).

Conclusie: het volkshuisvestingsbeleid verzet zich niet tegen het planvoornemen.

3.4 Conclusie beleidskader

De realisatie van zeven seniorenwoningen met een gemeenschappelijke zwembad met behoud van bomen binnen stedelijk gebied op het perceel plaatselijk bekend als Warande 2 te Deurne, past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

Bodemkwaliteit

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In onderhavige situatie blijft het gebruik van het perceel 'Wonen'. De bestemming wijzigt van 'Woongebied- 2' naar 'Wonen'. Het perceel is sinds de bouw van de woning in 1957 altijd als woonperceel in gebruik geweest. Het gebruik is en blijft wonen. Het aspect bodem staat niet aan onderhavig initiatief in de weg.

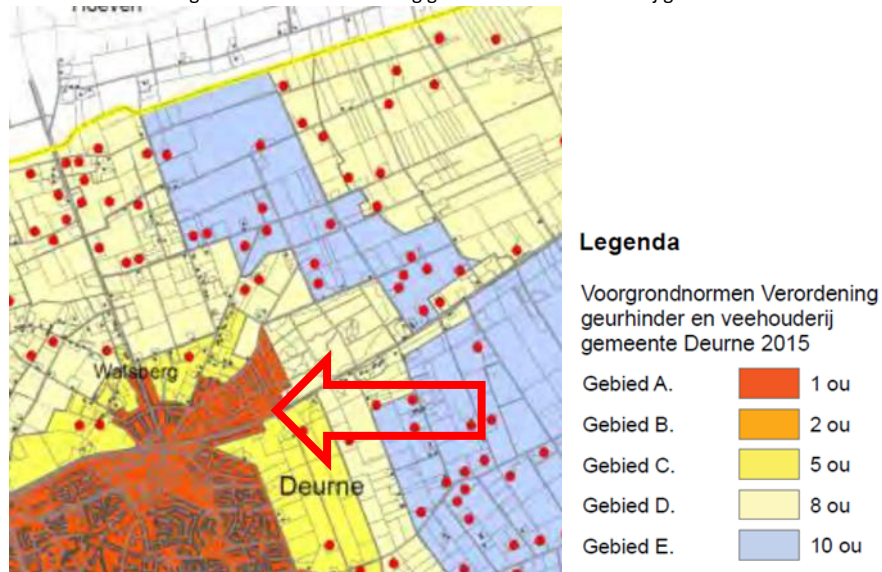
Geur

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

In de gemeente Deurne is op 15 september 2015 een geurgebiedsvisie Deurne vastgesteld. In de geurgebiedsvisie is voor bepaalde gebieden opgenomen wat een acceptabele geurbelasting is. In de geurgebiedsvisie is de planlocatie gelegen in het gebied gedefinieerd als gebied "A". Ter plaatse van geurgevoelige objecten die gelegen zijn in dit gebied is een geurnorm van 1 ouE/m³ (voorgrondbelasting) opgenomen.

Uitsnede: kaart Voorgrondnormen Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015



Bron: Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade. In onderhavig geval zijn er in ieder geval twee relevante partijen: de bewoners van de te realiseren seniorenwoningen en de omliggende veehouderijen. De veehouderij heeft twee belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien hij concrete uitbreidingsplannen heeft (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), deze ook te realiseren. De toekomstige bewoners hebben belang bij een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de belasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De maximaal toegestane voorgrondbelasting op een geurgevoelig object op Warande 2 te Deurne is 1 ou/m³. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen. De maximaal toegestane achtergrondbelasting is 10 ou /m³.

Ingevolge artikel 5 van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015, is er een vaste afstand van 50 meter tussen een melkrundveebedrijf en een geurgevoelig object. Het dichtst bijgelegen grondgebonden agrarisch bedrijf ligt op circa 1 kilometer, hiermee wordt de minimale afstand van 50 meter ruimschoots gehaald. De dichtst bijgelegen

intensieve veehouderij ligt op circa 230 meter. Het is gezien de grote afstand niet aannemelijk dat de voorgrondbelasting van 1 ou/m³ dan wel de achtergrondbelasting van 10 ou/m³ wordt overschreden. Daarnaast worden omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsmogelijkheden beperkt door onderhavig initiatief. In alle gevallen liggen er al woningen dichterbij de veehouderijen en deze zijn de beperkende factor /belemmering voor de bedrijfsvoering van deze veehouderijen. De woningen in het plangebied leveren daarom geen (extra) hinder op voor de omliggende veehouderijen.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het realiseren seniorenwoningen aan Warande 2 te Deurne niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en in de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De planlocatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

Uitsnede Risicokaart



Bron: nederland.risicokaart.nl

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie, de locaties met de kleinste afstand liggen op circa 1.500 meter een bedrijf in het fokken en houden van runderen (geen melkvee), Suezlaan 11 te Deurne en zwembad de Wiemel, Molenstraat 50A te Deurne. Voorts loopt het tracé van de gasleiding Pernis-Venlo van de Gasunie, op circa 400 meter van het plangebied. De projectlocatie bevindt zich ruim buiten de risicosfeer van de risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten.

De onderhavige ontwikkeling maakt nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van seniorenwoningen mogelijk, de Wgh is van toepassing. Ook moet worden bekeken of het nieuwe geluidgevoelige object hinder op kan leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven. Dit laatste aspect wordt besproken in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

Voor wat betreft verkeer is er geen sprake van geluidhinder. De Warande is een 30 km/u zone. Hierdoor is géén verplichte toetsing vanuit de Wet geluidhinder (Wgh), maar wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk. Aangezien het plangebied een plein wordt met als ontsluiting de Warande zal er ter hoogte van de nieuwe woningen alleen maar sprake van bestemmingsverkeer zijn. Gezien het voorgaande is het aannemelijk dat ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Het zuiden van het plangebied grenst aan de Langstraat (de N270), de provinciale weg tussen Helmond en Venray. Het betreft een weg waar de maximum snelheid 80 km/u is. Het plangebied wordt door een geluidwal van de N270 gescheiden.

Het valt niet uit te sluiten dat de aarden wal niet voldoende geluid weert om in het plangebied de voorkeursgrenswaarde te halen. Om aan te tonen dat in de woningen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is, is door M&A een akoestisch onderzoek uitgevoerd.



Afbeelding aarden wal gezien vanaf de Langstraat.

De conclusie uit het akoestisch onderzoek wordt hierna weergegeven voor de nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2, het akoestisch onderzoek.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB (wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

Geconcludeerd kan worden, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op vier woningen. De geluidbelastingen blijven onder de maximale ontheffingswaarden van 63 dB (weg binnen de bebouwde kom).

Dit betekent dat de nieuwe woningen mogelijk zijn, mits hogere waarden worden aangevraagd voor de woningen waarvan de geluidsbelasting hoger is dan 48 dB (zie tabel 4.1). Een hogere waarde is noodzakelijk, omdat maatregelen aan de bron (geluid reducerend asfalt e.d.) of in de overdrachtsweg (wal, scherm etc.) niet verder mogelijk / reëel zijn. Op het perceel is reeds een geluidswal aanwezig met een hoogte van 3 meter en verdere verhoging hiervan is uit stedenbouwkundige en financiële redenen niet reëel. Bronmaatregelen aan het asfalt worden reeds getroffen in het kader van de reconstructie.

De hoogste geluidsbelasting (excl. aftrek) op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 55 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33

dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet met deze geluidsbelasting op de gevel voor de westelijke woning een minimale geluidsisolatie (GA A:k) worden bereikt van 22 dB.

Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd.

Op basis van de rekenresultaten wordt geconcludeerd dat aan de geldende wet- en regelgeving en het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan. Met als basis het akoestisch rapport (bijlage 2 bij deze toelichting) kan een hogere waarde procedure in gang worden gezet.

Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De wijziging van het plan voorziet in het realiseren van zeven duurzame levensloopbestendige seniorenwoningen binnen een bestaande woonbestemming waar één woning gerealiseerd kan worden. Met de bouw van zeven seniorenwoningen (uitbreiding van zes) wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De fijnstofconcentratie ligt ter plaatse onder 25 µg/m³ en is daarmee zodanig laag dat deze aan de beoogde planontwikkeling niet in de weg staat.

Conclusie: het initiatief zal niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging.

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden.

Binnen een straat van circa 350 meter van de planlocatie zijn 3 bedrijven gesitueerd. Op Hornveld 3 (circa 250 meter) is een intensieve veehouderij gesitueerd. Op Langstraat 104 (circa 70 meter) is Panhuijzen Terrein en Groenonderhoud gesitueerd. Op Maasveld 4 (circa 250 meter) is een agrarisch technisch hulpbedrijf gesitueerd. De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

Huisnummer	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Hornveld 3	200	30	50	0	200
Maasveld 4	30	10	50	10	50
Langstraat 104	30	10	50	10	50

De grootste afstand betreft, voor de intensieve veehouderij geur en voor de overige twee omliggende bedrijven, het geluid. De afstand van de bedrijven tot het plangebied is in alle drie de gevallen groter dan de grootste richtafstand uit de VNG publicatie.

Gezien het voorgaande staat het aspect bedrijven en milieuzonering onderhavig initiatief niet in de weg.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie gematigd'. Op basis van artikel 12, lid 12.1 van de regels behorende bij het ter plaatste geldende bestemmingsplan zijn de gronden, behalve voor de andere

daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op basis van artikel 12.2.2, van de regels mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

In artikel 12.2.3 van de regels worden de volgende drie uitzonderingen gegeven:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk dat niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
3. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1000 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 12.3 wordt meegerekend.

Omdat niet zeker is dat aan de voorwaarden uit artikel 12.2.3 kan worden voldaan is archeologisch onderzoek gedaan. Er is een bureau- en een booronderzoek uitgevoerd. Van beide is een rapport opgesteld. De beide rapporten zijn als bijlage 3 en 4 aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies worden hier onder opgenomen, voor de onderbouwing ervan wordt korthedshalve naar de bijlagen verwezen.

Bureauonderzoek

Het bureauonderzoek (Bijlage 3) toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom

is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

Bij het booronderzoek werd in één van de vijf boringen een intact bodemprofiel, bestaande uit een 65 centimeter dik stuifzandpakket met daaronder een intacte podzolbodem, aangetroffen. Bij de overige vier boringen werd echter een verstoord pakket aangetroffen, met direct daaronder de C-horizont. Dit verstoorde pakket werd aangetroffen tot 50-70 centimeter onder het maaiveld. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bodem enkel nog in het beboste, zuidelijke deel van het plangebied intact is. In de rest van het plangebied is het oorspronkelijke bodemprofiel tot in de C-horizont verstoord. Deze verstoring is hoogst waarschijnlijk te relateren aan de bouw van het landhuis in 1957.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing in het noordelijk deel van het plangebied, wordt verwacht dat eventueel aanwezige archeologische waarden in dit deel van het plangebied zijn verstoord. De hoge archeologische verwachting kan voor dit gedeelte naar beneden bijgesteld worden. Binnen dit deel wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

In het zuidelijke, beboste deel werd echter een intact bodemprofiel aangetroffen. In dit deel blijft de hoge trefkans behouden en blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn. In dit zuidelijke deel adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Uitgaande van het planontwerp bevindt één van de zeven geplande woningen (woning 5) zich in dit behoudenswaardig deel. Aangezien de hoge archeologische verwachting hier behouden blijft, is vervolgonderzoek hier noodzakelijk.

De geplande werkzaamheden binnen de behoudenswaardige zone zijn beperkt tot het bouwvlak van deze ene woning (woning 5). Om een beter inzicht te krijgen in de bodemopbouw op deze specifieke locatie, is besloten om nog twee aanvullende boringen te zetten binnen het geplande bouwvlak. Op basis van deze boringen kan vervolgens een advies opgesteld worden of verder archeologisch onderzoek binnen dit bouwvlak inderdaad noodzakelijk is. Indien een vervolgonderzoek noodzakelijk is, kan deze het best uitgevoerd worden in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek (met doorstart naar een opgraving) of in de vorm van een archeologische begeleiding van de werkzaamheden. De resultaten van deze boringen en het bijbehorende advies zullen in een aanvullend, kort rapport (bijlage 4) aangeleverd worden.

(aanvullend) Booronderzoek

Doel van het aanvullend verkennend booronderzoek was om een beter inzicht te krijgen in de bodemopbouw op de locatie van de geplande woning 5. Bij het eerder uitgevoerd onderzoek bleek dat het noordelijke deel van het plangebied was verstoord, terwijl in het zuidelijke, beboste deel van het plangebied nog een intact bodemprofiel aanwezig was. Voor dit zuidelijke deel is het advies gegeven om de dubbelbestemming archeologie te behouden en het als behoudenswaardig te beschouwen. Het aanvullend booronderzoek is uitgevoerd om te achterhalen of de locatie van woning 5 tot de verstoorde of de behoudenswaardige zone gerekend kan worden.

Uit de aanvullende boringen blijkt dat de ondergrond binnen het bouwvlak van de geplande woning 5 is verstoord. Een intacte podzolbodem is op deze locatie niet langer aanwezig. De C-horizont bevond zich op geringe diepte onder het maaiveld (35-45 centimeter) en is hoogst waarschijnlijk afgetopt. Het bovenliggende stuifzand en restanten van een podzolbodem zijn duidelijk verstoord.

Op basis van de resultaten van het aanvullend booronderzoek kan het bouwvlak van woning 5 bij het verstoorde deel van het plangebied gerekend worden. Econsultancy adviseert om ook dit deel van het plangebied vrij te geven voor de toekomstige werkzaamheden.

De behoudenswaardige zone, zoals weergegeven in het vooronderzoek (Econsultancy rapport 15345.001), kan op basis van deze resultaten worden verkleind. Voor deze (aangepaste) zone blijft de archeologische verwachting behouden. In dit deel adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard.

Conclusie

De volledige bouwlocatie ligt buiten de behoudenswaardige zone en kan vrijgegeven worden voor de bouwactiviteiten. Het behoudenswaardige deel van het plangebied krijgt de archeologische dubbelbestemming Waarde – archeologie hoog.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden in die delen van het plangebied waarvoor vrijgave wordt geadviseerd toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan terstond melding te worden gemaakt bij de gemeente Deurne, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

Cultuurhistorie

De woeste gronden om en nabij het plangebied worden medio 1885 in cultuur gebracht en duidelijk geperceleerd. Deze percelering is in het gebied nog herkenbaar aanwezig. De warande werd medio 1935 gebouwd met een duidelijke assenstructuur Oost West & Noord - Zuid. Het gebied bestond met name uit zandgronden met verstuivingskoppen en aan de doorgaande weg naar Venray uit bebossing.

Eind jaren 50 werden woonpercelen uitgegeven aan de rand van de doorgaande (provinciale) weg. De Oost-West as begint te vervagen door bebossing. Het wordt/blijft een zandpad. Ook een school en uitzichttoren verrijzen. In 1968 wordt de woning Warande 2 gebouwd. Ook verschijnt er nieuwe bebouwing langs de provinciale weg.

In 1979 wijzigt de karakteristiek in het gebied drastisch: er is een explosie van woningbouw, de structuur van de ontginningssassen is verdwenen c.q. verplaatst. De woning en de (groene) elementen op het perceel Warande 2 zijn tot op dit moment hetzelfde gebleven.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het historische landschap. De karaktereigenschappen van het gebied, zoals de hoogteverschillen, bossages en paden in het (historische) landschap worden zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.

4.3 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Voor ruimtelijke plannen is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te

worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding, het verhard oppervlak zal door onderhavig initiatief toenemen met 102,5 m². In de bestaande en bestemde situatie is er sprake van een woonbestemming met een verhard oppervlakte van 1.362,5 m². Het verhard oppervlak bestaat uit: overdekt zwembad 192,5 m², woning 385 m², paviljoen 20 m², hondenhek 15 m², tuinhuis 25 m², overkappingen 25 m², inrit/ terrein ca 655 m² en terrassen 45 m².

In de nieuwe situatie zal de bestaande bebouwing en bestaande verharding worden verwijderd en zullen er zeven seniorenwoningen en een ontsluiting worden gerealiseerd. Na realisatie zal het verhard oppervlak 1.465 m² beslaan. Het verhard oppervlak bestaat in de nieuwe situatie uit: bouwblok woning type A (5x), 136,5 m², hellingbaan 32,5 m² en terras 35 m², bouwblok woning type B (2x), 155 m², hellingbaan 32,5 m² en terras 35 m².

De verharding ten behoeve van de ontsluiting wordt circa 1.100 m² groot en volledig uitgevoerd in waterdoorlatende halfverharding (Achterhoeks padvast). Als bijlage 6 bij deze toelichting treft u het certificaat Achterhoeks padvast aan waaruit blijkt dat deze verharding waterdoorlatend is en niet bij het verhard oppervlak hoeft te worden meegenomen.

De keur van het waterschap heeft een handleiding opgesteld (Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen) waarmee kan worden bepaald welke waterberging er gerealiseerd moet worden bij ruimtelijke plannen. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen. Op vrijwillige basis is de aanleg van een voorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

De gemeente heeft in haar Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) regels gesteld voor watercompensatie bij bouwplannen. Het GRP gaat uit van compensatie voor de volledige verharding bij her- en nieuwbouw. In casu moeten er water compenserende maatregelen getroffen worden voor 1.465 m² aan verhard

oppervlak. Het betreft een waterberging van $0,1465 \times 600\text{mm} = 87,9 \text{ m}^3$. De compenserende maatregelen zullen als voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.

Het overgrote deel van het perceel, circa 5.500 m^2 zal onverhard en groen worden ingericht. Het hemelwater zal en kan op het eigen perceel in de grond infiltreren en wordt deels opgevangen in de aanwezige zwemvijver. De infiltratie kan plaatsvinden door de aanleg van een infiltratie riolering of een andere voorziening. Afvalwater zal door middel van het aanwezige rioolstelsel worden afgevoerd.

Nu de toename van het verhard oppervlak onder de grenswaarde van 500 m^2 blijft, zijn er voor wat betreft het waterschap geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief. De gemeentelijke regels zullen door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden geborgd.

4.4 Natuur

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Conventie, de Conventie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

4.4.1 Flora en Fauna

Ten behoeve van dit initiatief is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De quick scan is als bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie is hier opgenomen voor de onderbouwing ervan wordt kortheidshalve naar bijlage 5 verwezen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

De uitvoering van de quick scan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in mei 2021 echter

geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 11 mei 2021, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de woning en bijgebouwen zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Voor de reptielen en amfibieën dient voorafgaande aan het droogleggen van de vijver, een extra onderzoek te worden verricht naar de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten.

4.4.2 *Natura 2000*

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of

verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Sinds 1 januari 2017 vallen ook deze gebieden onder de Wet natuurbescherming.

Het plangebied in relatie tot De Bult (geel op foto)



Bron: Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 2,7 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied De Bult. Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van zeven seniorenwoningen binnen stedelijk gebied en binnen de bestemming 'Wonen'. Op basis van de afstand en het te realiseren plan, worden er geen significant negatieve effecten verwacht op het Natura2000 gebied De Bult.

4.4.3 Stikstof

Voor stikstof moet zowel in de realisatie- als de gebruiksfase beoordeeld worden of er sprake is van significant negatieve effecten op de omliggende natuurwaarden. In het kader van het initiatief is gekeken naar de Handreiking woningbouw die is opgesteld door de Rijksoverheid. Met behulp van de handreiking kan een beeld worden gegeven van de totale stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. In de handreiking wordt voor vijftig woningen op een afstand van zeven km van een Natura 2000-gebied uitgegaan van een indicatieve depositie van 0,00 mol/ha/jaar. Omdat er in dit geval slechts zeven (per saldo zes) woningen worden gerealiseerd kan worden aangenomen dat negatieve effecten vanuit het plangebied op Natura 2000-gebieden in de realisatiefase is uit te sluiten.

De stikstofemissie van de maximale verkeersbewegingen van 24 per etmaal (zie paragraaf 4.5 verkeer) zal zodanig beperkt zijn dat ook in de gebruiksfase een significant negatief effect op het Natura-2000 gebied is uit te sluiten. Temeer omdat een bestaande sterk verouderde woning wordt vervangen

door zeven woningen met nul op de meter. Van het initiatief gaan geen significant negatieve effecten uit voor gevoelige gebieden.

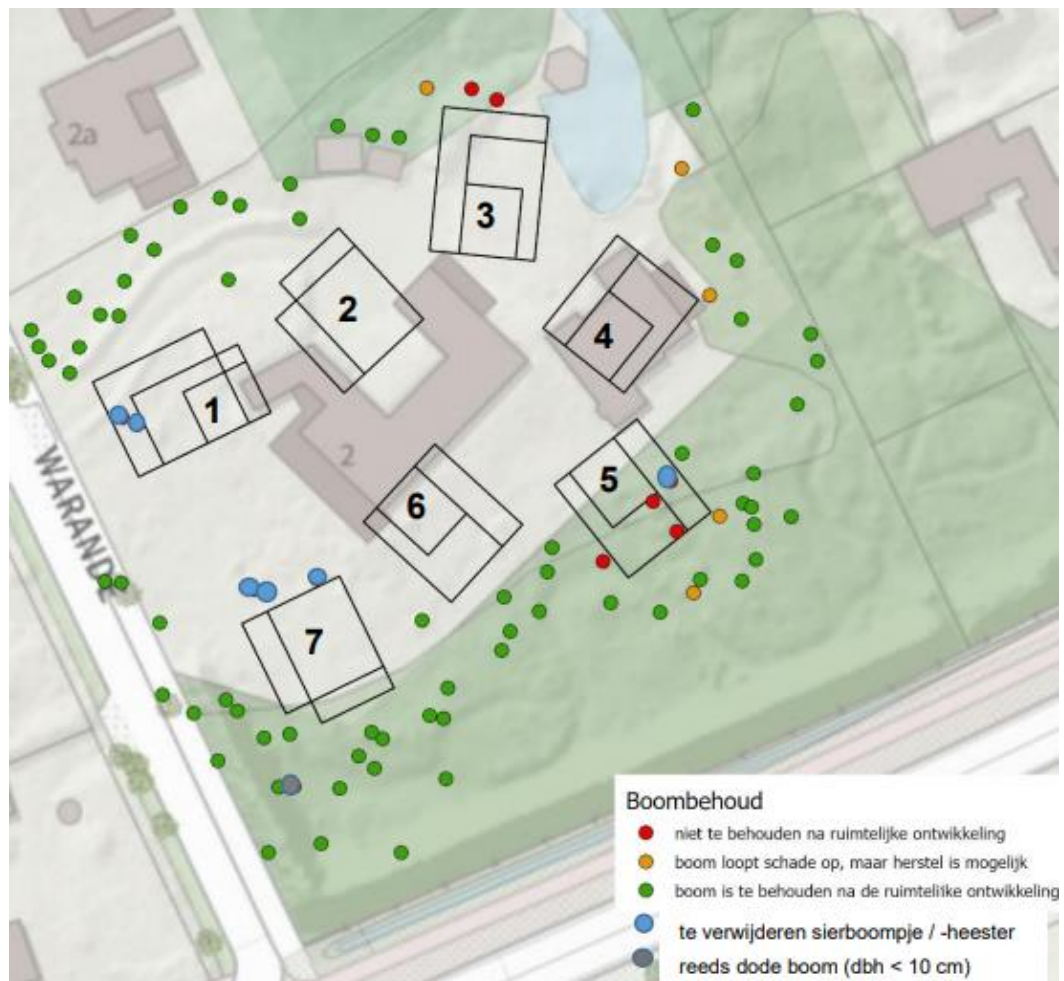
4.4.4 Bomen

De woonwijk Walsberg is een bijzondere 'boswijk' en is als zodanig beschermd door de Raad van de gemeente Deurne. In het Groenstructuurplan is opgenomen dat de kwaliteiten van de wijk Walsberg en de aangrenzende bosgebieden in de toekomst behouden moeten blijven. In de stedenbouwkundige opzet c.q. het inrichtingsplan is aangegeven hoe de beoogde bebouwing rekening houdt met het bestaande bomenbestand. Naast de bebouwing is de exacte locatie van de aanwezige bomen in beeld gebracht (ingemeten met GPS).

Te zien is dat de houtopstand zich vooral bevindt aan de randen van het perceel en dat de bebouwing zich, zoveel mogelijk rekening houdend met het aanwezige groen, concentreert in het midden. Om het plan te kunnen realiseren is de kap van vijf bestaande bomen, op een totale houtopstand van circa 190 bomen, noodzakelijk. Hiervoor vindt compensatie plaats in de vorm van tien nieuwe bomen en een opwaardering van de kwaliteit van het groen.

Om de eventuele gevolgen van de te realiseren bebouwing voor de houtopstand op de lange termijn en de gevolgen die het bouwproces heeft op de houtopstand in kaart te brengen is een Boom Effect Analyse (BEA) uitgevoerd door Staro Natuur en Buitengebied, een ter zake deskundig bureau. Het onderzoek is in overeenstemming met het handboek bomen 2018 uitgevoerd. De BEA, met nummer P2021-0175, is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. In de BEA is een overzicht boombehoud opgenomen en verwerkt in een zogenaamde stoplichtkaart. De stoplichtkaart met een korte toelichting is hierna weergegeven. Voor een nadere onderbouwing wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1, de boom effect analyse. De voorgestelde maatregelen uit de BEA zullen worden nageleefd.

De uitkomsten van de BEA zijn opgenomen in een zogenaamde stoplichtkaart. Deze kaart heeft als doel om in één oogopslag te informeren welke bomen wel of niet te behouden zijn.



Zoals uit de stoplichtkaart blijkt worden er ten behoeve van het initiatief 5 bomen in het plangebied gekapt. Ter compensatie worden er tien bomen teruggeplaatst.

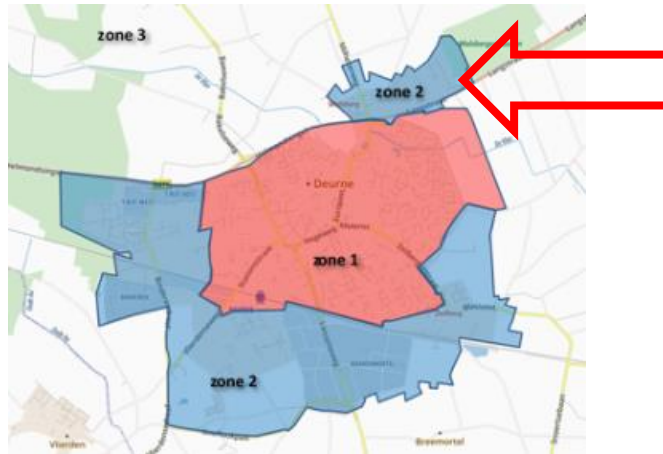
Het plangebied is gelegen in het Walsbergse bos. Alle bomen in dit bos genieten een beschermde status (categorie waardevol). Gezien de status van de bomen dient voor het vellen van houtopstanden een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. Te zijner tijd zal deze omgevingsvergunning voor het vellen van de houtopstanden worden aangevraagd. Bij deze aanvraag zal worden onderbouwd dat de waarde van de voorgestelde compenserende maatregel opweegt tegen de waarde van de te vellen houtopstanden (één en ander conform de methodiek van de NVTB). Bij de vergunningsaanvraag wordt een taxatierapport en een (financiële) onderbouwing van de compenserende maatregel gevoegd. De aanlegkosten van de compensatie zullen minstens gelijk zijn aan de taxatiewaarde van de te vellen houtopstanden.

Conclusie: Gezien het voorgaande staat het aspect Natuur niet aan onderhavig initiatief in de weg. Tijdens de werkzaamheden zal ten aller tijden de wet natuurbescherming nageleefd worden.

4.5 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeentelijke 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' is van toepassing op deze ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in de in de regeling genoemde 'zone 2'.



Afbeelding: Gebiedsindeling parkeernormen. De rode pijl wijst het plangebied aan

Voor een vrijstaande woning in zone 2 geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Er worden zeven woningen gerealiseerd wat neerkomt op een parkeernorm van $7 \times 2,1 = 14,7$ parkeerplaatsen (afgerond 15).

In het plangebied worden vijftien parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Regeling parkeernormen Deurne 2019. Onder elke woning komen twee parkeerplaatsen waarmee het 'blik' uit de groene leefomgeving gehaald wordt. Op maaiveld komen parkeerplaatsen maar deze zullen slechts door bezoekers gebruikt gaan worden. Op deze wijze wordt een extra impuls gegeven aan het groen.

In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt verzekerd dat de parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden worden.

Verkeer

Het onderhavige initiatief gaat uit van de realisatie van zeven seniorenwoningen aan een te realiseren plein op Warande 2 te Deurne. Om de verkeersgeneratie te bepalen is aansluiting gezocht bij de kengetallen zoals opgenomen in 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. Omdat het initiatief de bouw van zeven seniorenwoningen betreft is gekeken naar de kengetallen voor een aanleunwoning in matig en weinig stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de "rest van de bebouwde kom".

Binnen rest bebouwde kom is de verkeersgeneratie van 1 aanleunwoning in matig /weinig stedelijk gebied 2,1 tot 3,0 verkeersbewegingen. In het geval van onderhavig initiatief betekent dit een toename van verkeer van maximaal 7 (seniorenwoningen) x 3,0 (maximum aantal verkeersbewegingen) = 21 verkeersbewegingen per werkdag.

De Warande is een weg in de kern Deurne waar de maximum snelheid 30 kilometer per uur is. De weg is goed onderhouden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de Warande de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken.

4.6 Kabels & Leidingen

Voordat bouwwerkzaamheden plaatsvinden dient er te worden onderzocht of er kabels en /of leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat deze bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

4.7 Mer-beoordeling

4.7.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

4.7.2 *Plan-Mer-plicht o.b.v. Besluit m.e.r.*

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is:

“D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft”.

Dit bestemmingsplan ziet toe realisatie van zeven woningen (toevoeging van zes woningen) binnen een bestaande woonbestemming. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2 (2.000 woningen of meer). Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. Deze selectiecriteria zijn opgenomen in bijlage III bij de EU-richtlijn 2011/92/EU in art. 4, lid 3. Dit betreft een beschrijving van de kenmerken en de plaats van de projecten en de kenmerken van het potentiële effect.

4.7.3 *Plan-Mer-plicht vanwege passende beoordeling*

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Er is sprake van herontwikkeling van een grote woning naar zeven seniorenwoningen. Het plan is kleinschalig van aard en uit deze toelichting blijkt dat de herbestemming geen (significant negatief) effect heeft op Natura-2000 gebieden.

4.7.4 *Vormvrije Mer-beoordeling*

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat er bij realisatie van enkele woningen (maximaal elf woningen) geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is. Hiermee is voor deze herbestemming geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 (Economische) haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

De bouw van zeven seniorenwoningen vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van de initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het op te stellen bestemmingsplan moet door middel van een verhaalcontract de initiatiefnemer zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeverhaalovereenkomst zal deel uitmaken van de exploitatieovereenkomst.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en Waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

5.2.2 Buurtdialoog

Initiatiefnemer heeft zijn eerste plannen door middel van een principeverzoek aan de gemeente Deurne voorgelegd. Nadat burgemeester en wethouders hun principeakkoord hebben gegeven is het initiatief besproken in de raadscommissie. De commissie gaf aan initiatiefnemer aandachtspunten mee over het aantal woningen, het (behoud van het) bos en het meenemen van de buurt in de planvorming.

Na de commissievergadering is initiatiefnemer over het plan, zoals voorgelegd aan de commissie, in gesprek gegaan met zijn burens. Initiatiefnemer heeft goed geluisterd naar de opmerkingen van de commissie en de burens en heeft zijn plan hierop aangepast. Het aantal woningen is teruggebracht naar zeven en het gebouw met het zwembad is uit het initiatief geschrapt. In plaats van negen gebouwen (acht en het zwembad) komen er nu zeven gebouwen op het perceel. Door het verminderen van de bebouwing worden de kavels ruimtelijker van opzet. De kavelgrote per woning bedraagt circa 1.250 m², een normaal oppervlak voor een kavel in de wijk Walsberg.

Ook het aantal bomen op het perceel zal niet afnemen. De bomen die voor de woningen moeten wijken worden allen op het perceel zelf gecompenseerd.

Naast voornoemde aanpassingen aan het initiatief heeft initiatiefnemer de tijd ook gebruikt om onduidelijkheden bij omwonenden weg te nemen, waarna de nieuwe versie van het plan met de burens is besproken. Initiatiefnemer heeft van alle gesprekken, e-mails en appjes per adres een verslag gemaakt.

Uit deze zeer uitgebreide aanpak valt af te leiden dat het draagvlak in de buurt voor het voorliggende plan groot is, al zijn enkele burens ook sceptisch.

5.2.3 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure. Gedurende deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijze en reactie van de gemeente Deurne zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen die als bijlage 7 bij deze toelichting is gevoegd. Kortheidshalve verwijzen we voor de zienswijze en reactie van de gemeente naar voornoemde bijlage.

De gemeente Deurne heeft het bestemmingsplan naar aanleiding van de discussie in de gemeenteraad op twee punten gewijzigd vastgesteld. In artikel 6, lid 6.1 wordt de term 'wonen' vervangen door 'Voorzieningen ten behoeve van omliggende woningen, zoals:'. In artikel 6, lid 6.2.2d wordt de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, verlaagd van maximaal 5 meter naar maximaal 3 meter.

De bovenstaande wijzigingen worden aangebracht, omdat ter plaatse van deze bestemming geen bouwwerken of constructies hoger dan 3 meter wenselijk zijn. Ook is de term 'Wonen' vervangen door 'Voorzieningen ten behoeve van omliggende woningen', om duidelijk te maken dat binnen deze bestemming niet kan worden gewoond, maar hier enkel faciliteiten ten behoeve van de woningen in het plangebied zijn toegestaan. Voor een nadere uitleg van de wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota van wijzigingen die als bijlage 8 bij deze toelichting is gevoegd.

5.3 Conclusie

De financiële haalbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Of het plan maatschappelijk haalbaar is zal blijken naar aanleiding van het overleg met andere instanties en de eventuele zienswijzen. Naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialog is initiatiefnemer erg optimistisch.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen binnen het plangebied. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Deurne hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan Kom Walsberg, 1^e herziening.

6.3.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, enzovoort.

6.3.2 *Bestemmingsregels*

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen-1', 'Wonen-2', 'Wonen -3' en 'Bos'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen

bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

In de bestemming Bos (artikel 3) worden geen bouwmogelijkheden opgenomen. Wel mogen de bewoners het bos gebruiken ten dienste van de naastgelegen woningen om er te vertoeven en van de natuur mag genieten zonder daar verharding en bebouwing te mogen realiseren. Het bos wordt uitdrukkelijk geen erf in de zin van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht. Op deze wijze wordt voorkomen dat er vergunningsvrij bouwwerken kunnen worden opgericht maar is het gebruik maken van de gronden als tuin, om in te zitten, spelen enzovoort ten dienste van de woning(en) wel toegestaan.

Op de voor Wonen-1 bestemde gronden kunnen woning in één bouwlaag met plat dak worden gerealiseerd. De voor wonen-2 bestemde gronden kennen de aanduiding 'etage toegestaan'. Binnen de contouren van deze aanduiding mag een tweede bouwlaag worden gerealiseerd. Beide bouwlagen worden voorzien van een plat dak.

De ruimte voor de woningen wordt bestemd als Wonen-3. Het betreft gronden die in gezamenlijk eigendom zijn van de bewoners van de te realiseren zeven woningen. Naast ontsluiting en parkeren kunnen deze gronden ook gebruikt worden als collectieve voorziening waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen ontspannen.

Voorts wordt op de drie woonbestemmingen (artikel 4, 5 en 6) de dubbelbestemming 'Waarde – landschap' (artikel 8) gelegd. Daarnaast wordt op een deel van het perceel met de bestemming Bos de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' (artikel 7) gelegd.

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de landschappelijke en natuurlijke omgevingskwaliteiten. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en /of overkappingen worden gebouwd, anders dan op basis van de artikelen 4, 5 en 6 is toegestaan.

De voor 'Waarde – Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, anders dan op basis van artikel 7 juncto artikel 3 is toegestaan.

6.3.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9: Algemene bouwregels

In dit artikel worden de ondergeschikte bouwdelen voor het gehele plangebied benoemd.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied.

6.3.4 *Overgangs- en slotregels*

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven (artikel 12). Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld (artikel 13).

6.4 **Vergunningsvrij bouwen**

De wijk Walsberg wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime bosrijke kavels. In vergelijking met de overige kavels in de wijk valt het perceel Warande 2 op door haar afwijkende oppervlakte. Op het perceel is in de bestaande situatie één woning aanwezig. In het kader van onder andere zuinig ruimtegebruik kan de gemeente Deurne instemmen met enige verdichting van het perceel. De grote vrijstaande woning wordt gesloopt en op het perceel komen zeven kleinere seniorenwoningen terug.

Om aan te sluiten bij de rest van de wijk is de blijvende openheid tussen de woningen van groot belang en is verdere bebouwingsverdichting niet toegestaan. De bestemmingsvlakken voor Wonen-1 en Wonen-2 worden 170 m² respectievelijk 130

m² groot. In de regels wordt opgenomen dat deze gronden geen erf zijn zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, dit om te voorkomen dat er vergunningsvrij gebouwd kan worden. Er wordt gekozen voor het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen binnen de bestemming Wonen om te voorkomen dat de gekozen beeldkwaliteit zoals omschreven in paragraaf 2.3.4 en de openheid van het gebied, teniet wordt gedaan. Daarnaast maken de planregels vrijstaande bijgebouwen niet mogelijk.

Om het tegengaan van vergunningsvrij bouwen in de regels te verankeren wordt over de beide woonbestemmingen ook een dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' (artikel 6) gelegd. Binnen deze bestemming is bouwen niet toegestaan anders dan hetgeen op basis van de artikelen 4 en 5 (Wonen 1 en 2) is toegestaan.

Ook in de bestemming Bos (artikel 3) wordt opgenomen dat dit geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Hiervoor wordt gekozen omdat medegebruik van het bos door de bewoners van de naastgelegen woningen, ten dienste van de naastgelegen woningen is toegestaan. Met gebruiken wordt bedoeld dat men er van de natuur mag genieten, en mag vertoeven, verharding en het oprichten van gebouwen en overkappingen wordt in het bos niet toegestaan om, zoals gezegd, het open en bosrijke karakter niet onnodig aan te tasten.

Door het volledig plangebied uit te zonderen als erf wordt voorkomen dat er ongewenste verdichting kan plaatsvinden in de vorm van vergunningsvrij bouwen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen bij de bouw, en in de toekomst, passen in de structuur van de wijk Walsberg.