



TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN

Peelrand te Deurne



Realisatie van 5 nieuwe woningen aan de Peelrand te Deurne

Toelichting bestemmingsplan

Datum	2 juli 2024
IMRO-nummer	NL.IMRO.0762.BP202213-C001

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	6
1.3 Ligging	6
1.4 Vigerende regeling	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Parkeren	14
2.4 Ruimtelijke structuur	14
3. Beleidskader	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4. Planologische aspecten	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	25
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Bodem	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Kabels en leidingen	30
4.8 Ecologie	30
4.9 Waterhuishouding en riolering	32
4.10 Peelrandbreuk	35
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.12 Molenbiotoop	38
4.13 M.E.R. beoordeling	39
4.14 Conclusie	40
5. Juridische aspecten	41
5.1 Planstukken	41
5.2 Toelichting op de verbeelding	41
5.3 Toelichting op de regels	41
5.3.1 Inleidende regels	41
5.3.2 Bestemmingsregels	42
5.3.3 Algemene regels	43
5.3.4 Overgangs- en slotregels	43
6. Uitvoerbaarheid	44
6.1 Economische uitvoerbaarheid	44
7. Inspraak, overleg en procedure	45
7.1 Omgevingsdialoog	45
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
7.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	46
7.4 Vaststelling	46

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740
Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna
Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie
Bijlage 5 : Vormvrije m.e.r.
Bijlage 6 : Omgevingsdialoog + verslag info-avond
Bijlage 7 : Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben het voornemen om op de achterzijde van een woonperceel aan de Kulertseweg 9 in Deurne (kadastrale gemeente Deurne, sectie L, nr. 733) vijf nieuwe woningen te realiseren, waarbij twee-aaneengebouwde woningen en drie-aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd op het perceelsgedeelte.



Figuur 1: topografische situatie plangebied

De realisatie van de woningen op de locatie is op grond van de geldende beheersverordening niet toegestaan, omdat geen besluitsubvak aanwezig is met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Binnen de bestemming 'Woongebied' is geen passende wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de beheersverordening. De gemeente Deurne heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de genoemde plannen. Onderhavig bestemmingsplan geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om in totaal 5 woningen (2 geschakelde en 3 geschakelde woningen) te realiseren op het perceel. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

Het plangebied is gesitueerd in het oosten van de bebouwde kom van Deurne. De gronden van de woningbouwlocatie zijn kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie L, nummer 733 gedeeltelijk. De oppervlakte van de planlocatie bedraagt ca. 1.395 m². De gronden zijn in particulier eigendom. Voor het plangebied geldt de Peelrand, Kulertseweg en Zeilbergsestraat als ontsluiting voor het plangebied. In noordelijke richting wordt via de Zeilbergsestraat het centrum van Deurne bereikt en in zuidelijke richting kan Liessel en Griendtsveen worden bereikt.

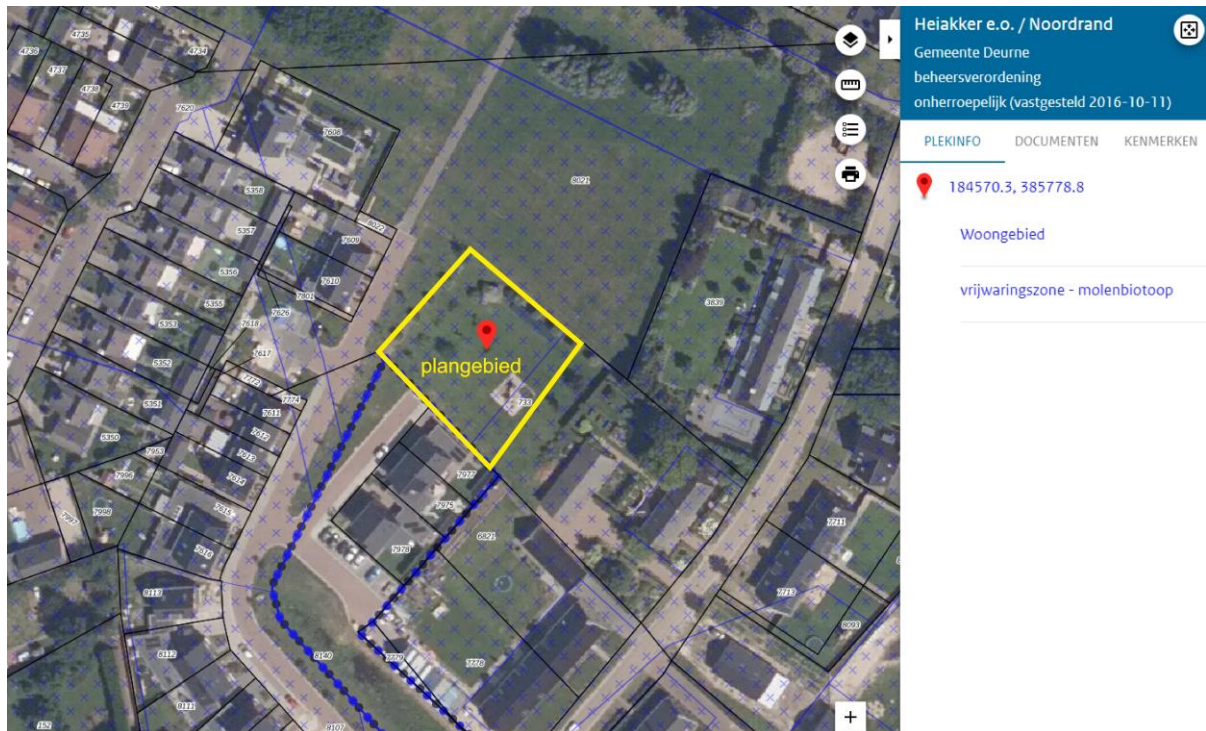


Figuur 2: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in de vigerende beheersverordening "Heiakker e.o. / Noordrand". Dit plan is door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld op 11 oktober 2016.

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Woongebied'. Ook geldt voor een klein gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie Hoog'. Verder is de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' van toepassing.



Figuur 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied

Het voorliggende plan van de 2 + 3 nieuwe woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er geen besluitsubvlak 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

Om de woningen toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

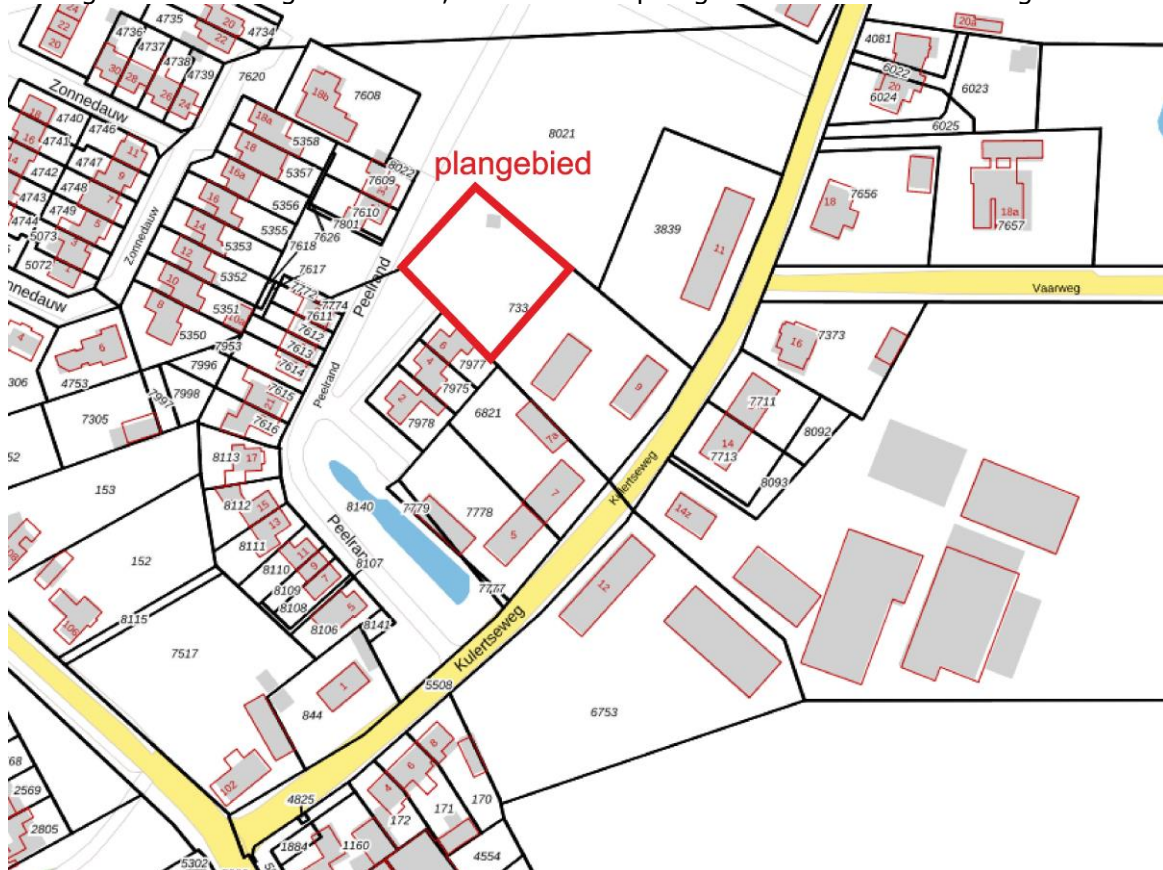
1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 komt de haalbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie L, nummer 733 in gebruik als tuin behorende bij het adres Kulertseweg 9. De totale perceelsgrootte bedraagt 3.497 m², waarvan het plangebied 1.395 m² bedraagt.



Figuur 4: overzicht ligging plangebied (bron: PDOK)

Het perceel Kulertseweg 9 heeft een diepe tuin en door de afsplitsing van het plangebied resteert nog steeds een bovengemiddelde grote tuin. In 2017 zijn aansluitend aan het plangebied 3 woningen gebouwd (Peelrand 2, 4 en 6). Ook de directe omgeving van de locatie bestaat uit woningen. De locatie kan worden gezien als een inbreidingslocatie in de wijk Heiakker.

Ten noordoosten grenst het perceel aan de groene zone langs het Heiakkerpad. Deze zone is aangeduid als groen in de beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand'. Deze groenzone is onderdeel van de verbindende groenstructuur zoals deze in de structuurvisie Deurne 2030 is vastgelegd. De verbindende groenstructuur vormt een belangrijke ecologische verbinding tussen de groenelementen binnen de kern en de groenelementen ten noorden van de kern.



Figuur 5: foto's van de bestaande situatie



Figuur 6: verbinding groenstructuur kern Deurne

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden in totaal 5 geschakelde woningen gerealiseerd aan de Peelrand. Het plan voorziet in het bouwen van 5 woningen in het starters- en middensegment. Voor de eerste en laatste woning wordt een maximale prijs gehanteerd van € 370.000 en voor de tussenliggende woningen een maximale prijs van € 295.000.

De woningen vormen met de positionering in de lijn met de woningen Kulertseweg 2 t/m 6 een heldere completering van de woningbouw aan de Peelrand. Door de woningen ver naar de Kulertseweg te plaatsen en de afstand naar de tegenoverstaande bebouwing optimaal te houden blijft de verbindende groenstructuur behouden. Met het inrichten van de openbare ruimte met groen en bomen wordt de kwaliteit van de verbindende groenstructuur behouden en zelfs versterkt.

Het voorterrein wordt ingericht voor parkeren en waterinfiltratie. Het parkeren geschiedt op waterdoorlatende verharding en het overige groen wordt ingericht als waterinfiltratie gebied met kruidenrijk vegetatie en meerdere bomen.

De voorgenomen nieuwbouw is zodanig geprojecteerd dat deze is ingepast in de verbindende groenstructuur. Door de aanplant van bomen in het voorterrein wordt de verbindende groenstructuur versterkt. In onderstaande figuur is dit verduidelijkt. Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.



Figuur 7: situering nieuwe woningen op het perceel



Figuur 8: impressie gevelbeelden van de nieuwe woningen (bovenste beeld is de achterzijde van de woningen en het onderste beeld geeft de voorzijde van de woningen weer)



Figuur 9: voorbeelden van geveelaanzichten en plattegronden van de nieuwe woningen



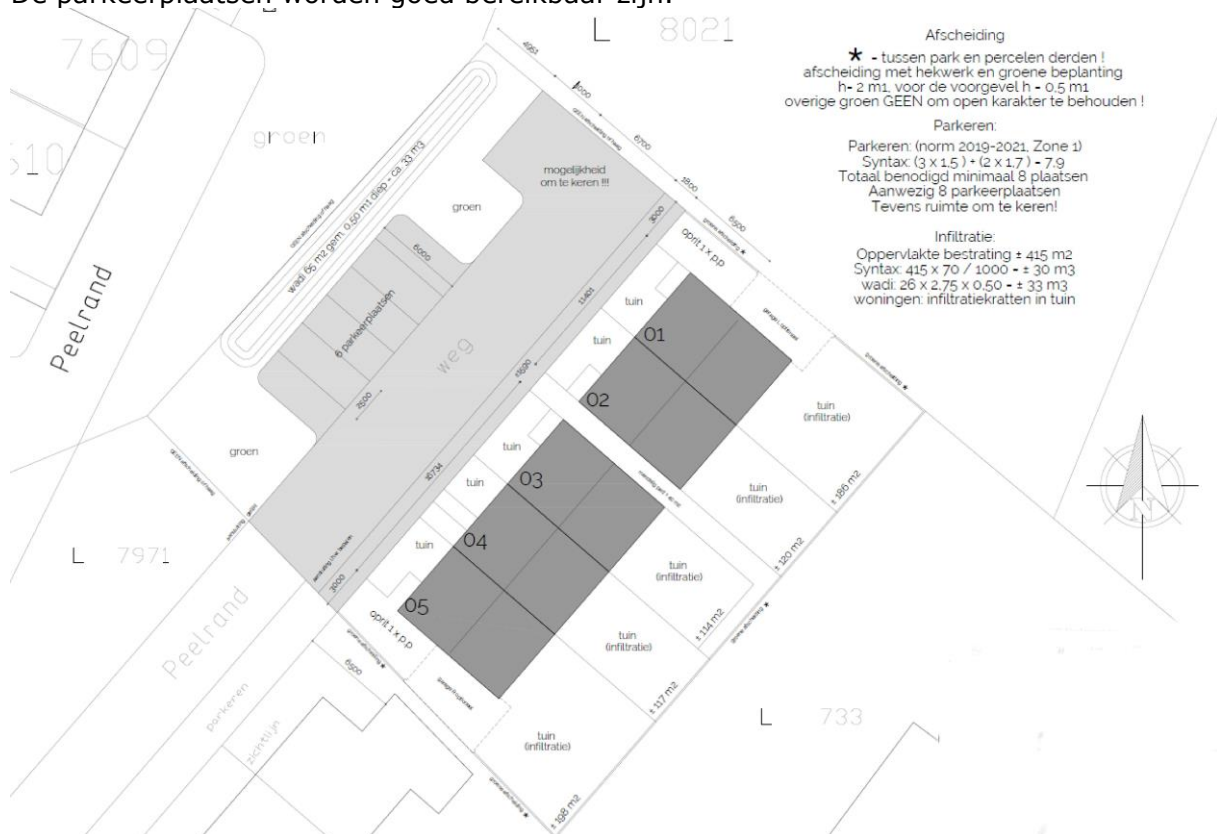
Figuur 10: verbinding groenstructuur

2.3 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Deurne gebruik van de Regeling Parkeernormen Deurne 2019. Hierbij wordt op basis van de norm 2019-2021 (zone 1) voor een tussenwoning een parkeernorm van 1,5 aangehouden en voor een eindwoning 1,7. Dit levert voor 2 eindwoningen en 3 tussenwoningen een parkeernorm van 7,9 parkeerplaatsen, afgerond 8. Dit is in het plan meegenomen.

Hiermee wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente.

De parkeerplaatsen worden goed bereikbaar zijn.



Figuur 11 : situatie met parkeerplaatsen

2.4 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt aan de achterzijde van de lintbebouwing welke zich historisch heeft gevormd langs de Kulertseweg. De ontsluiting tot het plangebied vindt plaats via de Peelrand en de woningen zullen worden georiënteerd richting de Peelrand.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een toelichting op een bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

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

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vijf geschakelde woningen op een perceel grenzend aan bestaande woningen. Door de realisatie van woningen als inbreiding in bestaand stedelijk gebied wordt invulling gegeven aan de groei van het potentieel in Deurne.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven en Vliegveld Budel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vijf geschakelde woningen op een perceel grenzend aan bestaande woningen. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, omdat de woningen als aansluiting en afronding van de woonbestemmingen aan de Peelrand beschouwd kunnen worden. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen.

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

Het voorliggende initiatief omvat de realisatie van 5 grondgebonden woningen. Het toevoegen van maximaal 11 woningen is in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. In het voorliggende geval worden 5 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien deze beperkte toename niet noodzakelijk.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Kernen in het landelijk gebied'.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied voorzien in beginsel in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorps karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen qua maat en schaal passen bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historisch gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Met voorliggend planvoornemen worden 5 nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen de stedelijke structuur van Deurne. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied, bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de bestaande stedelijke structuur. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de provincie dat gericht is op inbreiden en herstructureren.

Conclusie

Het plan is passend binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie, vastgesteld in december 2018, is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De opgaven voor de toekomst zijn als volgt:

- De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Relatie met ontwikkeling

De realisatie van de 5 nieuwe woningen past binnen de kernwaarden zoals door de provincie Noord-Brabant zijn geformuleerd in haar Omgevingsvisie.

Interim Omgevingsverordening

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids-) programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevings-verordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. De omgevingsverordening is op 16 maart 2022 vastgesteld en zal in werking treden gelijktijdig met de Omgevingswet (1-1-2024). Tot die tijd blijft de interim-verordening van kracht.

Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.4, Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040). Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Deurne 2030

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



Figuur 11: uitsnede Structuurvisie Deurne 2030

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

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

De regionale woningbouwafspraken zijn voor Deurne (en de overige landelijke gemeenten) gebaseerd op het bouwen voor de eigen behoefte. Uit de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2017 blijkt dat de groei van het aantal huishoudens in Deurne afneemt, rond 2030 stabiliseert en daarna (op termijn) overgaat in krimp. Verwacht wordt dat in de gemeente Deurne in de periode 2017 – 2030 nog een toevoeging van 900 tot 1200 woningen noodzakelijk is.

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

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

Om prettig in Deurne te kunnen (blijven) wonen is meer nodig dan alleen een passende woning. Daarvoor zijn ook een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende

voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig. Het is dan ook belangrijk dat de sterke punten van de gemeente zoals het detailhandelsniveau in het centrum, het scholenvierkant, het station en de binding van bewoners met kernen en wijken behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

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

Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreiding van de kernen (meer) opgenomen. Daarnaast worden bestaande, maar nog niet gerealiseerde woningbouwinitiatieven en woningbouwbestemmingen, bij de actualisatie van bestemmingsplannen kwantitatief en kwalitatief heroverwogen door de gemeente. Doel hiervan is behoud van flexibiliteit om ook op de langere termijn omzettingen van leegstaand vastgoed, goede initiatieven en kleinschalige oplossingen van actieve inwoners en ontwikkelaars mogelijk te maken. Omzettingen / projecten komen alleen van de grond als er behoefte (vraag) is naar deze extra woningen. Als dit niet het geval is en ze toch gerealiseerd worden, ontstaat elders leegstand. Uitgangspunt is en blijft balans tussen vraag en aanbod.

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

Relatie met ontwikkeling

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

Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

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

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

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

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

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

Voor het plangebied ligt de focus op 100% levensloopgeschikte grondgebonden koopwoningen voor starters of in het middensegment. Voor deze woningen bestaat in Deurne een grote behoefte. De beoogde ontwikkeling van 5 grondgebonden, levensloopgeschikte koopwoningen past binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, aangezien sprake is van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling wordt aan de bestaande kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

Welstandsnota gemeente Deurne 2016

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

Dit welstandsbeleid is opgenomen in de door de gemeenteraad op 15 november 2016 vastgestelde Welstandsnota 2016. De reden om een nieuwe Welstandsnota op te stellen is een verdere deregulering en vereenvoudiging van het welstandsbeleid en een versnelling van de vergunningsprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Tegelijkertijd blijft de zorg voor de kwaliteit van onze gebouwde omgeving belangrijk – daar waar dat nodig en wenselijk is.

Zowel het bestemmingsplan als de welstandsnota heeft betrekking op de kwaliteit van de gebouwde omgeving. In beide documenten zijn regels opgenomen voor het oprichten van bouwwerken. Het bestemmingsplan bevat regels voor de bouw van gebouwen en overige bouwwerken, die bindend zijn. De uitwerking van de uiterlijke verschijning van gebouwen is vastgelegd in de welstandsnota.

In de welstandsnota is het plangebied gelegen binnen 'categorie 16, Welstandsvrij'. Vanuit welstand gelden geen nadere eisen. Een welstandstoets is niet aan de orde."

Vigerende beheersverordening

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand', zoals vastgesteld op 11 oktober 2016. In deze beheersverordening zijn de gronden bestemd tot 'Woongebied'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' voor een klein gedeelte van het plangebied. Op basis van de bestemming 'Woongebied' zijn de gronden bestemd voor wonen in bestaande woningen, aan huis verbonden beroepen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, wegen, paden en parkeervoorzieningen en bijbehorende voorzieningen (zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen). Het bouwen van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Deze aanduiding ontbreekt op het plangebied, waardoor de voorgenomen nieuwbouw van woningen niet mogelijk is. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 250 m². In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

4. Planologische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van vijf nieuwe geschakelde woningen. Voor de woningen is alleen de Zeilbergsestraat van belang, omdat de overige wegen rond het plangebied 30 km/h-wegen zijn, waarvoor geen wettelijke geluidzone geldt. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportnr. 222-DPe-wl-v1, d.d. 5-8-2022, zie bijlage 2). Hierin is het wegverkeerslawaai bepaald, afkomstig van omliggende wegen.

Wegverkeerslawaai

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen in binnenstedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat ten gevolge van de Zeilbergsestraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 26 dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 43 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 bij onderhavig project met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(43-33=)$ 10 dB worden bereikt. Dit is lager dan de minimumeis volgens het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie. Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn niet aan de orde voor het plangebied.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aerius Calculator ter beschikking gesteld.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 5 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling valt qua aantallen bewegingen daarom onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Op grond van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM bedraagt de achtergrondconcentraties voor NO₂ 13,79 µg/m³ (geen uuroverschrijdingen), PM₁₀ 18,86 µg/m³ (maximaal 7 24-uuroverschrijdingen) en PM_{2.5} 12,17 µg/m³. Deze concentraties kunnen als laag worden beschouwd, zodat kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aerius Calculator (rapport M&A Omgeving, rapportnr. 223-DPe-sd-v3, d.d. 1 november 2023, zie bijlage 4). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de bouwfase en de gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. De stikstofdepositie blijkt overal 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest (nr. 221-DPe-vo-v1, d.d. 5-8-2022, zie bijlage 1). Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte, niet lijnvormige locaties" werden 11 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2,0 m-mv. Zintuiglijk werden in de grond geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Eerder is reeds een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,40 meter minus maaiveld aangetroffen. Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, kwik en/of zink;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium en koper en sterk verontreinigd is met zink.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is voor de verspreiding van zink in het grondwater, zal dit gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom ons inziens niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

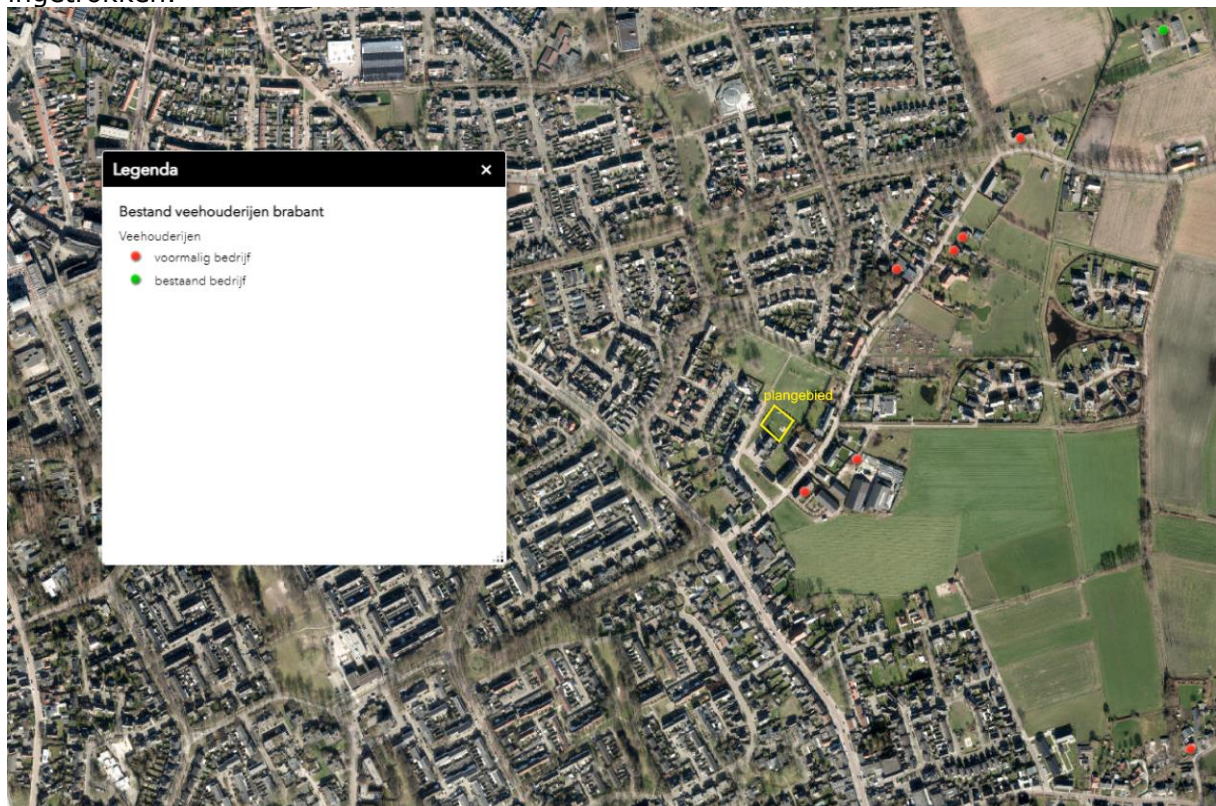
Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2017) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

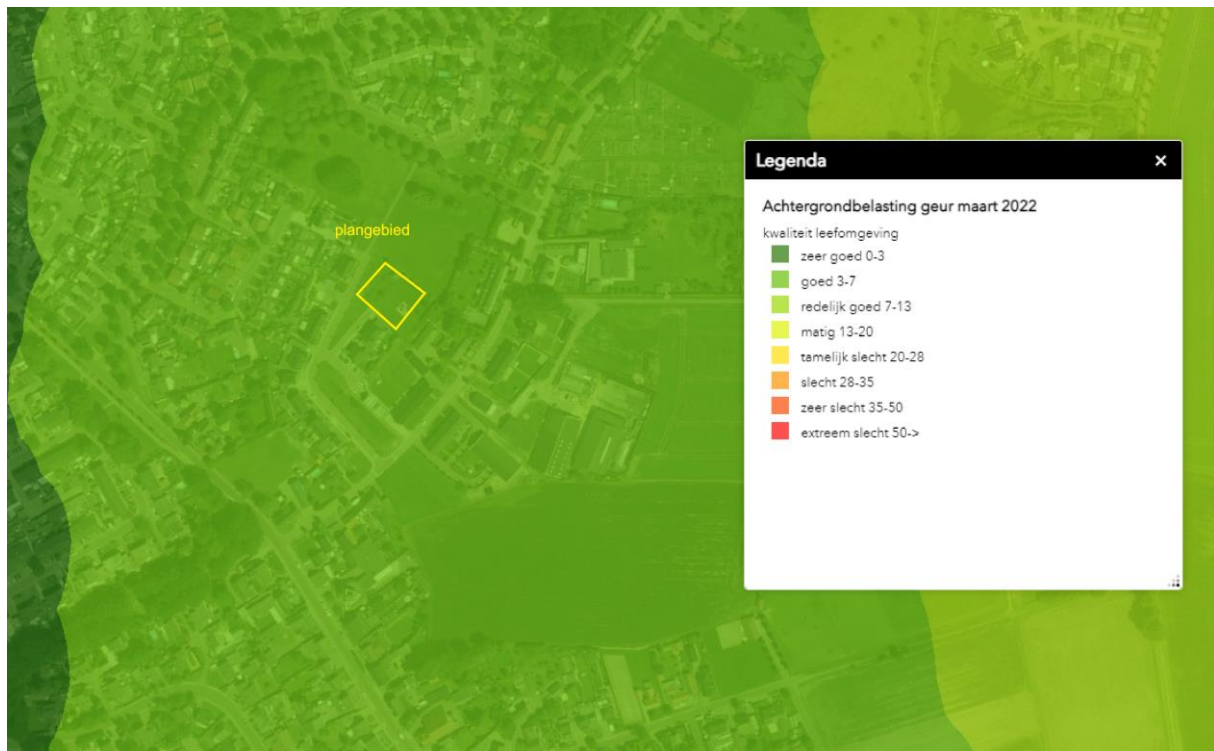
In de omgeving van het woonperceel zijn geen bedrijfsbestemmingen gesitueerd, waarvan de richtafstanden over het plangebied vallen. De nieuwe woning leveren daarom geen belemmeringen op voor bedrijfsbestemmingen.

Agrarische bedrijvigheid

In de omgeving zijn geen veehouderijen gesitueerd, waarvan het plangebied binnen de richtafstanden valt. Uit de Atlas omgevingskwaliteit van de ODZOB blijkt dat ter plaatse een aantal voormalige veehouderijen zijn gesitueerd, waarvan de vergunning is ingetrokken.



Figuur 12: veehouderijen rond het plangebied (bron: atlas ODZOB)



Figuur 13: achtergrondgeurbelasting (bron: atlas ODZOB)

In het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van geurhinder van veehouderijen.

Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Gezien de afstanden tot intensieve veehouderijen kunnen gezondheidsrisico's door endotoxines worden uitgesloten. Er is geen maatwerkadvies van de GGD benodigd. Het plangebied ligt niet binnen de 1 km-zone van pluimveehouderijen of de 2 km-zone van geitenhouderijen. Er is dus geen nader onderzoek naar de gezondheidsrisico's noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum

beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

Het perceel is niet in het invloedsgebied van een route gevaarlijke stoffen gesitueerd. De meest nabijheid gesitueerde route gevaarlijke stoffen is de spoorlijn Helmond-Venlo. Over de spoorlijn vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze spoorlijn geldt een PR 10^{-6} contour van 0 meter en daarnaast is het plangebied ruimschoots gelegen buiten de PR 10^{-8} contour, waarbuiten als gevolg van een beperkte woningbouwontwikkeling geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico. Verder is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. Over het traject vindt op basis van het Basisnet Spoor uitsluitend transport plaats van brandbare gassen. Gezien de grote tussenliggende afstand van meer dan 800 meter, ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van het spoor. Dientengevolge is er ook geen verplichting tot verantwoording van het groepsrisico.

Verder is de locatie gelegen binnen het invloedsgebied van Driessen Transport. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Gelet op de grote afstand tot het bedrijf kan worden voldaan met een kwalitatieve beoordeling. Het toevoegen van 5 woningen op grote afstand van het bedrijf zal geen significante toename van het groepsrisico tot gevolg hebben. Daarom kan worden volstaan met het standaardadvies van de Veiligheidsregio Brabant Zuid Oost (VRBZO).

Er zijn geen risicovolle buisleidingen in de omgeving gesitueerd.

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het plangebied. Voor de verantwoording van het groepsrisico kan gebruik gemaakt worden van het standaardadvies van de VRBZO.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;

- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Wnb zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Wnb) ontheffing aan de orde.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator ter beschikking gesteld. Zie voor de onderbouwing hiervan het hoofdstuk 'Luchtkwaliteit'.

Onderzoek

Voor het perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving BV (nr. 222-DPe-nw-v1, d.d. 5 augustus 2022, zie bijlage 3).

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 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).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in april 2022 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, uilen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 28 mei 2022, zijn 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 enkele kieren en openingen in de bestaande schuur 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.

Door de nieuwbouw van de woningen op de locatie, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Het bebouwingskarakter met volop groen in de omgeving blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

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

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de nieuwe situatie gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn aangetroffen op het perceel. Bij het bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.

2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Het plangebied ligt echter binnen geen van de genoemde gebieden.

Water voor natuur

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het plangebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 500 en 10.000 m² de volgende regenregel voor compensatie: Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m). Plannen met een verhardingstoename kleiner dan 500 m² zijn vrijgesteld van compensatie. Dit neemt niet weg dat vanuit gemeentelijk beleid eisen ten aanzien van hemelwatervoorzieningen verlangd kunnen worden. Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m² gelden geen algemene regels. Voor dergelijke plannen dienen de compenserende maatregelen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek. In het 'Gemeentelijk rioleringsplan' (GRP) zijn richtlijnen opgenomen voor de waterhuishouding bij nieuwbouwplannen. Vertrekpunt is dat hemelwater op eigen terrein, dus binnen het plangebied, wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Uitgangspunt daarbij is dat 60 mm berging wordt aangelegd (6 m³ per 100 m² verhard oppervlak). Indien dit fysiek niet mogelijk is (hoge grondwaterstand of slechte doorlatendheid) dan kan de oplossing buiten het plangebied worden gezocht, maar zijn de kosten om dit te realiseren voor rekening van de exploitant.

Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de bovengenoemde beleidsmatige uitgangspunten. Bij de nieuwbouw zullen uitsluitend niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast. Dit om eventuele verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen. Middels het voorliggende uitwerkingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

Conclusie

Bij de realisatie van de woningen bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

Voor de vijf nieuwe woonpercelen zal een infiltratievoorziening in de achtertuinen worden gerealiseerd, met voldoende inhoud. Ongeveer 700 m² zal worden bebouwd (260 m² bebouwing) of verhard (weg + inritten/terrassen, totaal 430 m²). Dit betekent een infiltratievoorziening van minimaal 42 m³. Deze zal in het plan worden meegenomen.

4.10 Peelrandbreuk

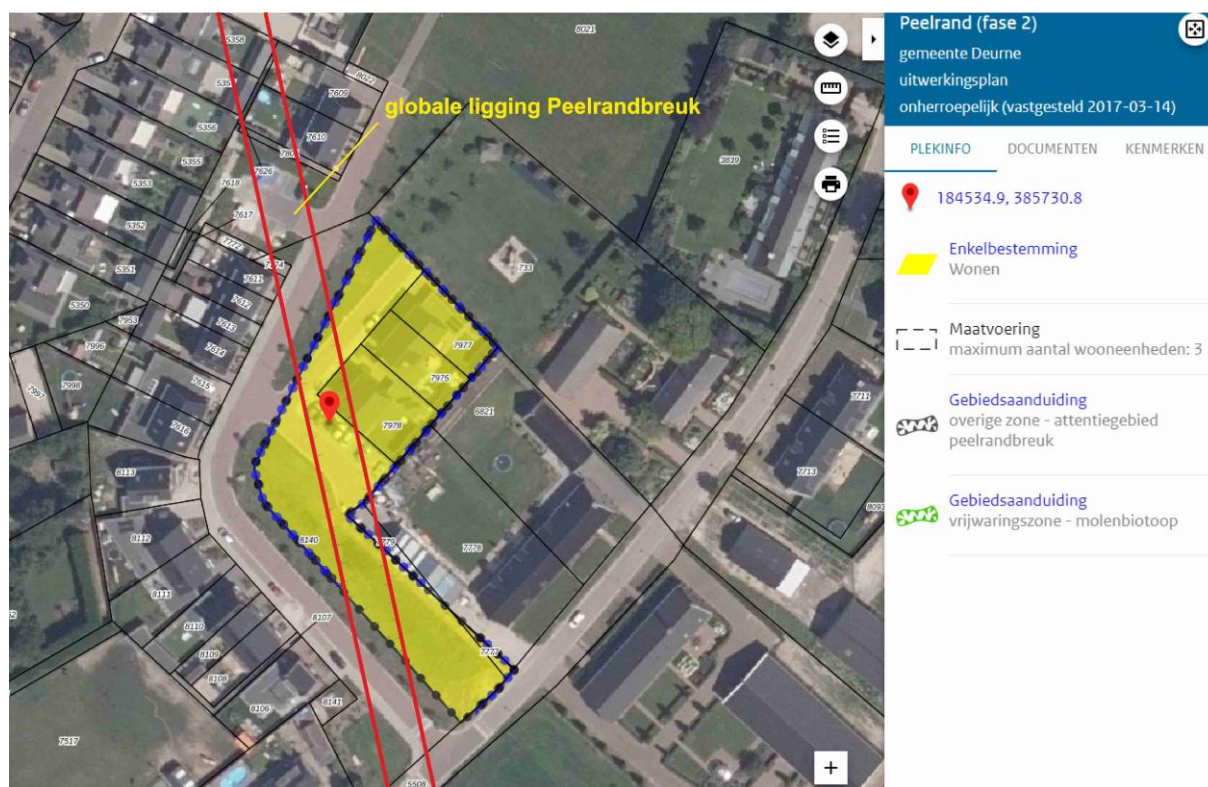
Dwars door het plangebied loopt de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een geologische breuklijn die zijn naam dankt aan de Peel. Grofweg vormt de breuklijn de lijn Roermond-Meijel, Liessel, Deurne, Bakel, Gemert, Uden en Heesch. Deze noordwest-zuidoost lopende afschuivingsbreuk reikt tot aan het aardoppervlak en scheidt de relatief omhoog bewegende Peelhorst van de relatief omlaag bewegende Roerdalslenk. Afhankelijk van de sterkte van een aardbeving variëren de effecten van 'niet gevoeld' tot 'vernielend'. De mogelijke effecten worden op de risicokaart van Noord-Brabant weergegeven volgens de schaal van Mercalli, die loopt van I tot en met XII. In Nederland kan een eventuele aardbeving naar verwachting uitkomen op V – VIII op de schaal van Mercalli. Op de risicokaart worden het plangebied en de omgeving aangeduid als zone met een waarde van VI op de schaal van Mercalli (het risico geldt voor de regio Deurne – Gemert-Bakel en niet alleen direct rond de breuk). Dit betekent dat de kans op een sterke aardbeving (schrikreacties, voorwerpen in huis vallen om, bomen bewegen, weinig solide huizen worden beschadigd) aanwezig is. Bouwen op de Peelrandbreuk is niet wenselijk.

De Peelrandbreuk is ten behoeve van plannen in de omgeving ook zo goed mogelijk ingemeten. Omdat de breuk niet exact is gelokaliseerd geldt aan beide zijden van de Peelrandbreuk een veiligheidsafstand van 5 meter. Binnen deze zone mag alleen worden gebouwd als blijkt dat het totale bouwwerk op de slenk dan wel de horst staat. In de verkaveling van de voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden.



Figuur 14: Uitsnede risicokaart Mercalli zone

In het bestemmingsplan Peelrand (fase 2) voor de woningen Peelrand 2 t/m 6, is in de verbeelding het 'attentiegebied Peelrandbreuk' aangeduid. Zoals onderstaande figuur aantoont, is het attentiegebied niet in onderhavig plangebied gesitueerd.



Figuur 15: Ligging attentiegebied Peelrandbreuk in BP Peelrand (fase 2)

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Verder is op 9 december 2015 de Erfgoedwet gepubliceerd, welke op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet geeft regels ter bescherming van het culturele erfgoed van nationaal belang. Voornoemde Monumentenwet is hierin opgenomen.

Onderzoek

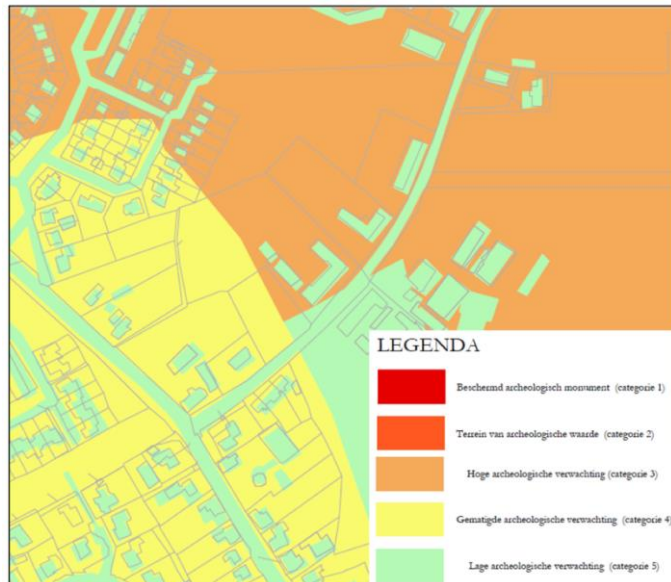
Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Ook bevinden zich in de directe omgeving geen monumentale gebouwen. Vanuit het gebied erfgoed hebben we te maken met een langgevelboerderij, die op de gemeentelijke lijst van karakteristieke boerderijen staat. Het maakt deel uit van een groepje boerderijen aan de Kulert (bij de kern Zeilberg). Het is een onderdeel van een zeer oud bebouwingslint, al rond 1440 bestaand en de weg zelf was een belangrijke doorgangsroute naar de Peel. Deze boerderijen bevinden zich op van oudsher ontgonnen gronden, het is een kamponginning. Al met al betekent dat, dat er vanuit erfgoed c.q. ruimtelijke kwaliteit een intensieve studie moet komen, of en welke bebouwing hier kan plaatsvinden. Daarnaast moet qua hoogte van de nieuwe bebouwing rekening worden gehouden met de molenbiotoop van de molen aan de Zeilbergsestraat. Hiervoor dient een molenbiotoopberekening van de Vereniging de Hollandsche Molen worden toegepast.

Archeologie

De gemeente Deurne heeft een eigen archeologisch beleid, zoals omschreven in de "Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne, 2008" en vervat in de beleidsstukken "archeologische beleidskaart Deurne" en de "Archeologieverordening

Deurne". Op basis van de archeologische beleidskaart Deurne geldt voor het plangebied deels een gematigde en deels een hoge archeologische verwachting. In het kader van het bestemmingsplan 'Zonnedaauw' zijn ter plaatse archeologische onderzoeken uitgevoerd, waarbij geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en waarin werd geconcludeerd dat nader onderzoek niet nodig is. Voor de voorgenomen woningbouw is het uitvoeren van archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 16: uitsnede Archeologische Beleidskaart

Dit wordt bevestigd door de erfgoedkaart, waarop het plangebied is vrijgegeven:



Figuur 17: erfgoedkaart

Conclusie

Voor het plangebied is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.12 Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen de molenbiotoop van molen Maria-Antoinette aan de Zeilbergsestraat 98. Rond de molen is sprake van een zone van 400 meter, waarin regels gelden ter bescherming van de windvang en het vrije zicht op de molen. Binnen de molenbiotoop gelden hoogtebeperkingen voor de oprichting van nieuwe bouwwerken. De maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing wordt bepaald door de afstand van de bebouwing tot de molen en de hoogte van de stelling.

Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. In het geval van onderhavige molen komt dat overeen met de hoogte van de stelling op 3,8 meter vanaf het maaiveld. Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op een afstand tussen de 100 en 400 meter van een molen wordt de volgende formule voor de bouwhoogte gehanteerd:

- a. binnen een afstand van 100 meter uit de molen, niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen, niet meer bedragen dan $\frac{1}{30}$ van die afstand tussen bouwwerk en die molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Voor onderhavig plan betekent dit dat voor de afstand 193 meter tot de molen de bouwhoogte maximaal 6,43 meter mag bedragen. Omdat de voorliggende woningen Peelrand 2 t/m 6 een goot- en bouwhoogte hebben van 6 en 11 meter, is het legitiem op de nieuwe woningen dezelfde maximale goot- en bouwhoogten toe te staan.

De molenbiotoop is op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In de planregels zijn de bijbehorende bouwregels vertaald. Omdat de zone van 100 meter volledig buiten het plangebied ligt, is uitsluitend de regeling opgenomen die geldt voor de gronden die tussen 100 en 400 meter van de molen liggen.

Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, zodat voor diverse werkzaamheden binnen de molenbiotoop, waaronder het ophogen van gronden en het aanplanten van hoogopgaande beplanting, een omgevingsvergunning benodigd is.

4.13 M.E.R. beoordeling

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht). In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van 5 woningen binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen "dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen." Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van 4 extra wooneenheden, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel." De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld "dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd."

De nieuwbouw van de 5 woningen, kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r. Bij die activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project valt ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteit en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Deurne worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het

milieu verwacht. Daarbij heeft de planontwikkeling geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. De 18 storingsfactoren voor deze gebieden zijn op voorhand uit te sluiten, gelet op de afstand.

Het realiseren van de woningen valt onder onderdeel D (stedelijke ontwikkeling, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Aangezien het gaat om het realiseren van 5 extra wooneenheden wordt dit gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een (vormvrije) aanmeldnotitie noodzakelijk.

Deze zal ter beoordeling aan de gemeente Deurne worden gestuurd.

Conclusie

In bijlage 5 is de vormvrije-m.e.r. opgenomen. De gemeente Deurne zal hier een besluit op nemen.

4.14 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woningen belemmeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan 'Peelrand ong. in Deurne' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' is op het perceel een bouwvlak opgenomen die de bouw van een blok van 3 en een blok van 2 geschakelde woningen met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt.

Naast de enkelbestemming 'Woongebied' is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' hierin meegenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het vigerende beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand' uit 2016.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. De begrippen zijn gebaseerd op de beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand'.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de definities overgenomen van het beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand'.

5.3.2 Bestemmingsregels

Bestemmingen

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

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

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

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Woongebied

- a. gebouwen voor wonen, voor zover het betreft bestaande woningen, dan wel voor zover aangeduid met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" voor nieuwe woningen zoals aangegeven;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

5.3.3 Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 6 tot en met 10 zijn achtereenvolgens de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels, de algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsregels en de algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 11 zijn de overige regels vervat.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 12) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 13) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van vijf nieuwe (geschakelde (2 en 3)) woningen aan de Peelrand mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Er worden 5 wooneenheden toegevoegd, zodat sprake is van kostenverhaal. Hiervoor zal een anterieure overeenkomst worden gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7. Inspraak, overleg en procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialoog
2. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Zienswijzen - terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

7.1 Omgevingsdialoog

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is ook de omgeving betrokken. In het kader van het bestemmingsplan 'Peelrand te Deurne' hebben reeds gesprekken plaatsgevonden met de omgeving. In bijlage 6 is het verslag van de bijeenkomst in 2023 opgenomen. Op 24 januari 2024 is een info-avond voor de omgeving gehouden. Het verslag is eveneens opgenomen in bijlage 6. Tijdens deze avond zijn door omwonenden verschillende bezwaren geuit tegen het voorgestelde plan en door de initiatiefnemer is getracht om hiermee rekening te houden dan wel te onderbouwen waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Er is een reactie ontvangen van waterschap Aa en Maas en van de provincie. De provincie heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap heeft Waterschap Aa en Maas heeft op 24-8-2023 de volgende reactie gegeven:

"Waterbeheerplan

In de waterparagraaf is er geen actueel waterbeheerplan opgenomen. Dit is inmiddels verwerkt in de waterparagraaf van deze toelichting bestemmingsplan.

Toename verhard oppervlak

In de waterparagraaf van de toelichting van het plan wordt in de conclusie genoemd dat het plangebied voor ongeveer 700 m² zal worden bebouwd of verhard met een daar bijhorende bergingsvoorziening van minimaal 42 m³.

Graag zien wij een exacte verhardingstoename van het planvoornemen terug in de waterparagraaf. Met het exacte verhardingstoename waterparagraaf. Met het exacte verhardingstoename kan vervolgens de rekenregel worden toegepast, waaruit de minimale bergingsvoorziening zal volgen. Gelieve dit aan te passen in de waterparagraaf van de toelichting."

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in dit plan. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de borging van de aanleg en instandhouding van de waterberging binnen het plangebied.

7.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Er zijn zienswijzen ingediend en hiervan is de nota zienswijzen bijgevoegd in bijlage 7.

7.4 Vaststelling

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld door de Raad op 2 juli 2024.

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 5 : Vormvrije m.e.r.

Bijlage 6 : Omgevingsdialoog + verslag info-avond

Bijlage 7 : Nota van zienswijzen