

Wijzigingsplan 'Gerrit van Bakelstraat Deurne'

Gemeente Deurne

Vastgesteld NL.IMRO.0762.BPW201501-C001



Wijzigingsplan 'Gerrit van Bakelstraat Deurne'

Gemeente Deurne

Vastgesteld NL.IMRO.0762.BPW201501-C001

Rapportnummer:	211X07872 NL.IMRO.0762.BPW201501-C001
Datum:	8 januari 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Deurne Hans Moors
Projectteam BRO:	Pieter Maessen
Concept:	November 2015
Ontwerp:	November 2015
Vaststelling:	5 januari 2016
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan 'De Vennen/Kleine Bottel e.o.' en betreft de mogelijkheid van de bouw van één woning aan de Gerrit van Bakelstraat te Deurne.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
2.3 Huidige situatie	8
2.3.1 Omgeving plangebied	8
2.3.2 Plangebied	9
2.4 Vigerend bestemmingsplan	9
3. NIEUWE SITUATIE	11
3.1 Voorgenomen ontwikkeling	11
3.2 Ruimtelijke effecten	12
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
4.2.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	14
4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).	15
4.3 Provinciaal beleid	15
4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	15
4.3.2 Verordening Ruimte 2014	17
4.4 Regionaal beleid	19
4.4.1 Regionale woonvisie regio SRE	19
4.4.2 Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022	20
4.5 Gemeentelijk beleid	21
4.5.1 Structuurvisie Deurne	21
4.5.2 Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020	23
4.5.3 Welstandnota gemeente Deurne 2014	24
5. OMGEVINGSASPECTEN	27

5.1 Inleiding	27
5.2 Milieueffectrapportage	27
5.3 Geluid	31
5.4 Bedrijven en milieuzonering	32
5.5 Bodem	33
5.6 Flora en fauna	34
5.7 Luchtkwaliteit	35
5.8 Externe veiligheid	36
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	38
5.9.1 Archeologie	38
5.9.2 Cultuurhistorie	40
5.10 Geur	40
5.11 Water	41
5.12 Verkeer en parkeren	44
5.12.1 Verkeer	44
5.12.2 Parkeren	45
5.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	45
 6. TOELICHTING OP DE REGELS	 47
6.1 Planstukken	47
6.2 Toelichting op de regels	47
6.2.1 Inleidende regels	47
6.2.2 Bestemmingsregels	48
6.2.3 Algemene regels	49
6.2.4 Overgangs- en slotregels	49
 7. FINANCIËLE HAALBAARHEID	 51
 8. PROCEDURE EN OVERLEG	 53
8.1 Overleg	53
8.2 Vaststellingsprocedure	53
8.3 Beroep	53
 Separate bijlagen bij de toelichting:	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Flora- en faunaonderzoek	
Bijlage 4: Infiltratieonderzoek	
Bijlage 5: Watertoets waterschap Aa en Maas	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Deurne is een verzoek ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie B, nrs. 2579 en 2580 (ged.), gelegen aan de Gerrit van Bakelstraat tussen nrs. 4 en 6 te Deurne. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Vennen/Kleine Bottel e.o.' is de bouw van nieuwe woningen niet toegestaan.

De beoogde ontwikkeling kan wel mogelijk gemaakt worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Op de locatie rust op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied'. Op deze gronden rust daarnaast een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarmee onder bepaalde voorwaarden de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' gewijzigd kan worden ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning.

Door gebruik te maken van de hierboven beschreven wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving gegeven. Daarnaast wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat een omschrijving van de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond.

Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend wijzigingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit wijzigingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend, daarna wordt een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en in de directe omgeving daarvan gegeven. Vervolgens wordt het vigerende bestemmingsplan kort toegelicht.

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Gerrit van Bakelstraat te Deurne in de gelijknamige gemeente. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het woonperceel aan de Helmondseweg 128 en aan de west- en oostzijde door de woonpercelen Gerrit van Bakelstraat 4 resp. 6. Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Gerrit van Bakelstraat. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie B, nummers 2579 en 2580 (ged.) en heeft een oppervlakte van circa 540 m².

Op afbeelding 1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de globale ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit wijzigingsplan.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (gele lijn) en omgeving

2.3 Huidige situatie

2.3.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de Gerrit van Bakelstraat in de woonwijk De Vennen, aan de westkant van Deurne. De wijk is gelegen tussen het bedrijventerrein 't Rijt-Oost en de Helmondseweg. Aan de oostzijde van de wijk bevinden zich de wijken Houtenhoek en Schutsboom. De Binderendreef begrenst de wijk De Vennen aan de westzijde.



Figuur 2. Aanzicht plangebied vanaf de Gerrit van Bakelstraat, met links de woning met huisnr. 6. Bron: Google Maps

De Gerrit van Bakelstraat is via de Frans Babylonstraat en de Willi Martinalistraat verbonden met de Helmondseweg. Via de Helmondseweg is er een directe verbinding met het centrum van Deurne. Ten westen van het plangebied is de Helmondseweg aangesloten op de Binderendreef, de westelijke randweg van Deurne. De Binderendreef heeft een directe verbinding met de Helmondsingel (N270) en de Vlierdensedreef/Vlierdenseweg. De Vlierdensedreef heeft een directe verbinding met de A67 Eindhoven-Venlo.

De wijk De Vennen heeft een naar binnen gerichte structuur. Voor het langzaam verkeer zijn er zowel in noordelijke, oostelijke als in westelijke richting doorgaande verbindingen. De woningen in het zuidelijke deel van de wijk zijn gericht op de Helmondseweg. De wijk is uitsluitend vanaf deze zijde toegankelijk voor het autoverkeer.

In de wijk De Vennen (ten noorden van de Helmondseweg) bevindt zich, met uitzondering van het tuincentrum Coppelmans aan de Helmondseweg, uitsluitend woonbebouwing. Op een vijftal plekken verspreid in de wijk De Vennen bevinden zich bijzondere woonvormen voor gehandicapten. De wijk is gerealiseerd in de periode vanaf 1995. Oudere bebouwing is te vinden langs de Helmondseweg. De bebouwing bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen met één tot twee lagen met kap. De bebouwing heeft over

het algemeen een traditionele uitstraling. Bebouwing met een bijzondere architectuur is te vinden op enkele plaatsen binnen de wijk.

Ten noorden van de Helmondseweg en aan de Leon Kelpenaarstraat bevinden zich enkele particulier ontwikkelde woningen met moderne architectonische elementen.

2.3.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Gerrit van Bakelstraat, tussen de huisnr. 4 en 6. Het perceel is in de bestaande situatie in gebruik als tuin / hobbydierenverblijf met daarop een schuurtje.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' van de gemeente Deurne, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 september 2011.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' met aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor bestaande woningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor gebouwen voor bestaande bijzondere woonvormen en openbare nuts- en verkeersvoorzieningen.

Op deze gronden rust een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) waarmee de bestemming binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' gewijzigd kan worden ten behoeve van de bouw van één nieuwe woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;

- de financiële uitvoerbaarheid dient voldoende verzekerd te zijn;
- de nieuwe woning wordt met de voorgevel gebouwd aan een bestaande weg;
- de woning dient te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- er moet worden voldaan aan de overige regels van artikel 11 van het bestemmingsplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.'.

3. NIEUWE SITUATIE

3.1 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één vrijstaande woning. De woning zal bestaan uit twee lagen met een kap. De goothoogte van de woning zal maximaal 6 meter bedragen, terwijl de bouwhoogte maximaal 10 meter zal zijn. De woning wordt geplaatst in of nabij dezelfde voorgevelrooilijn als de woningen op de aangrenzende percelen aan de Gerrit van Bakelstraat 4 en 6. Stedenbouwkundig gezien ontstaat door deze plaatsing van de voorgevel een harmonieus straatbeeld.

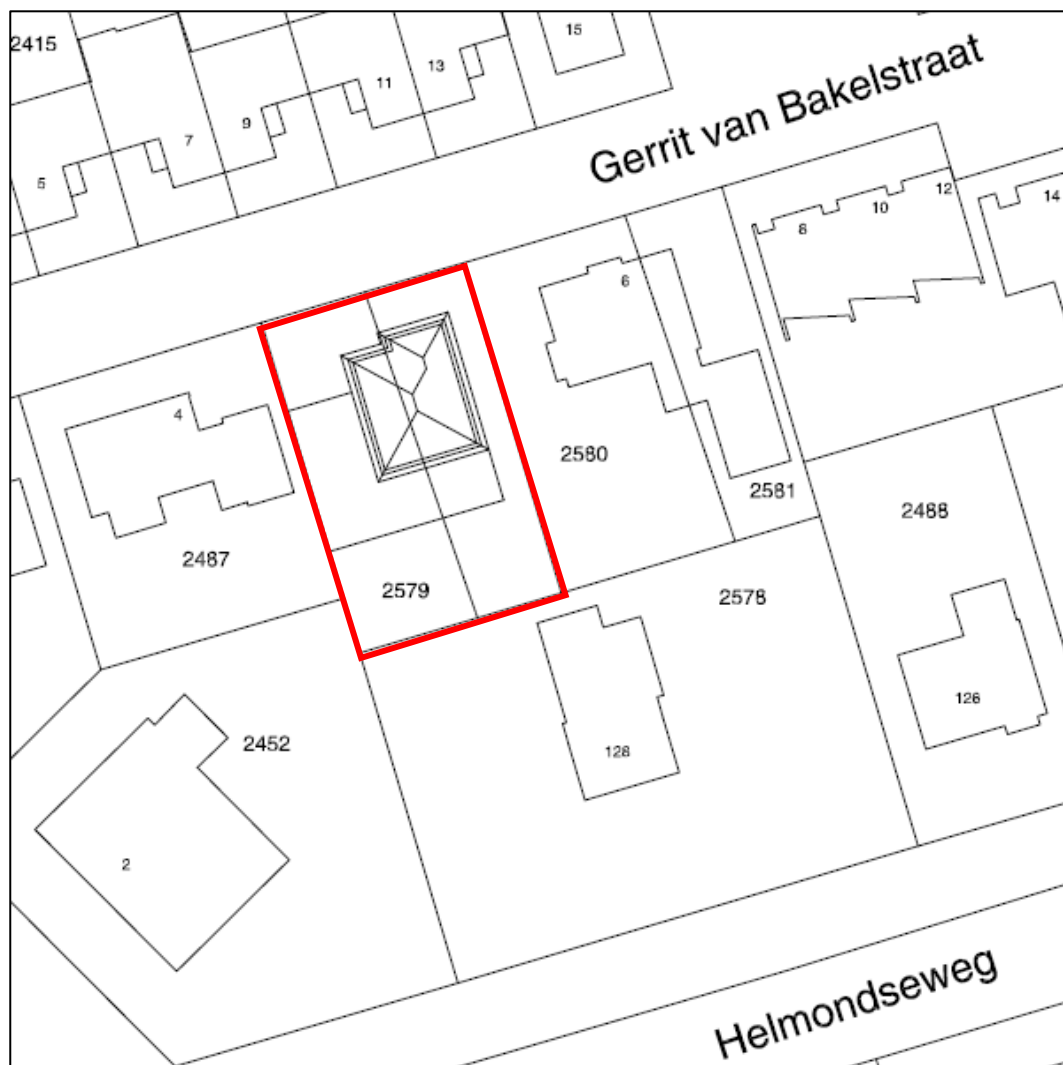
Ten behoeve van de realisatie van de woning wordt het bestaande schuurtje op het perceel gesloopt. Er worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 4. Gevelaanzichten te bouwen woning. Bron: Bouwkundig bureau Bos

3.2 Ruimtelijke effecten

Middels dit wijzigingsplan wordt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt op een perceel dat aan alle zijden is omsloten door bestaande woonpercelen. De realisering van het plan kan daarmee worden gezien als een stedenbouwkundige afronding van het straatbeeld.



Figuur 5. Situatietekening geplande woning

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;

- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenenergiernetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met de ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk gemaakt wordt, zijn geen nationale belangen in het geding. Geconstateerd kan worden dat onderhavig wijzigingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid uit het Barro.

4.2.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar

uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Deurne. Aangezien het bestemmingsplan echter geen windturbines hoger dan 114 meter toestaat vormt dit geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking).

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden ('ladder duurzame verstedelijking'). Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2) en als dat niet mogelijk is op andere locaties (trede 3), die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Wonen is weliswaar een stedelijke functie, maar volgens de jurisprudentie blijkt dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. De bouw van één of enkele woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (zie ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). De ladder duurzame verstedelijking is dan ook op dit initiatief niet van toepassing.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 2 juli 2014 is een partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld door Provinciale Staten. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. Er is geen integraal visie vormend traject vooraf gegaan aan deze herziening. Gelet op de recente vaststelling van de structuurvisie in 2010 en het feit dat de visie grotendeels nog steeds actueel was, bestond daarvoor geen aanleiding.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin

de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van één vrijstaande woning op een onbebouwd gedeelte van een perceel aan de Helmondseweg in de kern Deurne. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. De karakteristiek van de Helmondseweg blijft in tact.

Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. De voorgestane ontwikkeling is dan ook in lijn met de provinciale ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie en dit beleid vormt dan ook geen belemmering.

4.3.2 Verordening Ruimte 2014

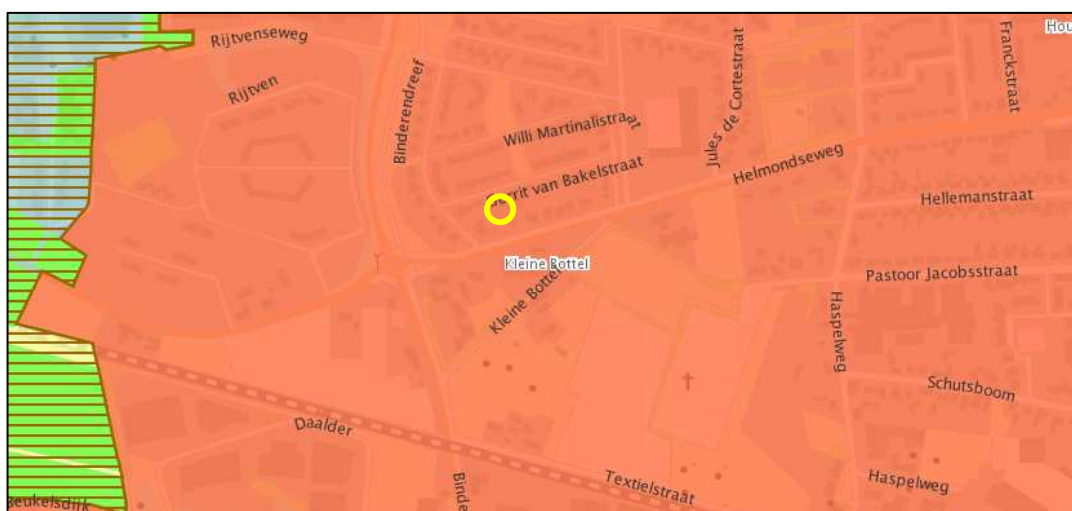
De Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is op 18 maart 2014 in werking getreden. Halverwege 2015 is gezien of de regels aanpassing vragen. Dat heeft op onderdelen geleid tot wijziging van de regels. De Verordening ruimte 2014 is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld vanwege:

- de verbrede reikwijdte die aan de Verordening ruimte 2014 is toegekend bij koninklijk besluit van 2 maart 2015 tot aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en van de bijlagen bij de Crisis- en herstelwet (negende tranche);
- het vergroten van de kenbaarheid van het beleid voor derden: sinds de inwerking-treding van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse wijzigingsverordeningen door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Voor derden is het beleid beter kenbaar als deze wijzigingen in de Verordening ruimte 2014 zelf verwerkt zijn.

De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2014 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Figuur 6. Uitsnede Integrale Kaart met structuren en aanduidingen verordening ruimte 2014 met globale aanduiding plangebied (gele lijn)

Doorwerking plangebied

De gemeente Deurne is gelegen in een landelijke regio. Het uitgangspunt om verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat

wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meer-voudig ruimtegebruik ligt.

Op de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte 2014, is te zien dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied, is gelegen (zie figuur 6). Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. De toelichting van het bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording waarop:

- De afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen.
- De beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De woningbouwontwikkeling voorziet in het toevoegen van één woning binnen bestaand stedelijk gebied. Dit aantal past binnen de in het regionaal ruimtelijk overleg gemaakte afspraken tussen provincie en gemeente Deurne. Ook past de woning binnen de harde plancapaciteit van de gemeente Deurne, zoals vastgelegd in de Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 en regionale woningbouwafspraken.

Binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' is stedelijke ontwikkeling mogelijk en de ontwikkeling past binnen de (regionale) noodzaak aan nieuwe woningen. De woningbouwontwikkeling is dan ook toegestaan op basis van de Verordening Ruimte 2014.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale woonvisie regio SRE

De Regioraad heeft 28 juni 2012 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld. Deze woonvisie is geen concreet uitvoeringsprogramma. Het is de ambitie dat de woonvisie zal dienen als referentiekader en als leidraad en inspiratiebron voor de verschillende woningmarktpartijen.

Deze visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Bij het uitwerken van de drie uitdagingen staan identiteit en kwaliteit als vertrekpunt in denken en handelen centraal. De samenhang van stedelijke en landelijke gebieden vormt dé basiskwaliteit van Zuidoost-Brabant. Binnen deze samenhang heeft ieder gebied en plek haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit. Baseer keuzes op de identiteit van het gebied.

Uitdaging 1: Oog voor lage-lonenarbeidsmigranten en kenniswerkers

De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage-lonenarbeidsmigranten is permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende. De Stuurgroep Arbeidsmigranten van het SRE streeft naar een gezamenlijke verklaring waarin overheden, corporaties, werkgevers etc. het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant samen goed willen regelen.

Uitdaging 2: Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied

Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden.

Uitdaging 3: Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Doorwerking plangebied

In het plangebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning is reeds meegenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze locatie is voorts een zeer geschikte inbreidingslocatie.

Inbreiden is speerpunt van het planologisch beleid op zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. De realisatie van de woning is in lijn met het bepaalde in de Regionale Woonvisie regio SRE.

4.4.2 Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2012-2022 in totaal in Deurne 1.091 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend

aangehouden. De realisatie van 35% in de sociale sector, zoals wordt aangehaald in het Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022, wordt onderschreven.

Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. Daarnaast wordt duurzaamheid belangrijk geacht.

Doorwerking plangebied

In het plangebied wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning is reeds meegenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De realisatie van de woning is daarmee in lijn met het bepaalde in het Regionaal woningbouwprogramma.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Structuurvisie Deurne

Op 6 december 2011 is de Structuurvisie Deurne door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. In deze structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen.



Figuur 7. Uitsnede kaart Structuurvisie Deurne met globale aanduiding ligging plangebied (gele lijn)

Wonen in Deurne

Elke inwoner van de gemeente Deurne moet in beginsel in staat zijn in de gemeente Deurne een passende woning te vinden. Passend ten aanzien van de aard van de wo-

ning, de bereikbaarheid van de noodzakelijke voorzieningen, maar ook ten aanzien van de betaalbaarheid. Het gaat hierbij zowel om passende woningen voor de eigen aanwas binnen de gemeente als om het faciliteren van de veranderende vraag als gevolg van demografische ontwikkelingen.

Gelet op de demografische ontwikkelingen en de huidige samenstelling van de woningvoorraad wordt de prioriteit gelegd bij:

- Een woningaanbod aansluitend op de wensen 20 tot 35-jarigen (starters en jonge gezinnen). Dit biedt reële kansen tot het daadwerkelijk behouden van deze doelgroep in en voor Deurne. Het gaat hierbij dus om het realiseren van woningen in de juiste prijsklasse, aangezien er in de huidige situatie een tekort is in het aanbod van met name goedkopere koopwoningen;
- Een verdere afstemming van de woningvoorraad op het groeiend aandeel 75+ers. Dit om tegemoet te komen aan de wens van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen en om de (zorg)kosten te beperken.

Ambities op het gebied van wonen

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Deurne wordt bepaald door de samenstelling van de bevolking, maatschappelijke trends, maar ook door vestiging en vertrek van huishoudens in en uit de gemeente. De gemeente streeft voor de periode 2010 - 2020 naar migratiesaldo nul, dus vertrekkende inwoners worden gecompenseerd door mensen die zich in Deurne vestigen. Dit betekent dat de woningvoorraad van de gemeente en de kwaliteit van de woonomgeving zodanig moeten zijn dat het voor huishoudens ook aantrekkelijk blijft zich in Deurne te vestigen.

Voor de periode na 2020 wordt nog maar in zeer beperkte mate toevoeging van woningen aan de woningvoorraad verwacht. De focus zal dan vooral moeten liggen op herstructurering en (ingrijpende) renovatie van de bestaande woningvoorraad. Dus op sloop met vervangende nieuwbouw en op het geschikt maken van bestaande woningen voor andere doelgroepen.

Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de woonkwaliteiten van Deurne minimaal behouden en waar mogelijk versterken. Voor de sociale sector worden hier reeds jaarlijks met de woningcorporatie afspraken over gemaakt. De gemeente heeft de ambitie om ook in de toekomst bij nieuwe ontwikkelingen heldere prestatieafspraken en convenantafspraken met woningcorporaties te maken zodat de diverse doelgroepen gefaciliteerd kunnen worden.

De regie op de koopsector loopt primair via het spoor van de ruimtelijke ordening. Daarnaast stuurt de gemeente Deurne via haar grondbeleid op de beleidsdoelen om de ambities op het gebied van wonen te bewerkstelligen.

Naar verwachting zal herstructurering van bestaand stedelijk gebied een steeds grotere rol gaan spelen bij het passend houden van de woningvoorraad. De gemeente zal via

monitoring bewaken welke woongebieden op termijn hun concurrentiepositie op de lokale en regionale woningmarkt zouden kunnen gaan verliezen, zodat ze tijdig de noodzakelijke trajecten kan inzetten om deze gebieden weer aantrekkelijk te maken voor de woningmarkt. Herstructurering kan zowel de renovatie van woningen betekenen als sloop en nieuwbouw. Deze afweging zal per herstructureringslocatie gemaakt worden.

Kansen op het gebied van wonen

De gemeente Deurne wil de kansen die zich voordoen op de woningmarkt zo goed mogelijk benutten. Zij is daarbij ook afhankelijk van initiatieven van marktpartijen (corporaties, commerciële ontwikkelaars, zorginstellingen e.d.). Die hebben een eigen verantwoordelijkheid en een eigen belang om woningbouwplannen op te stellen.

De gemeente Deurne zal plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering/renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonbuurten en de kern, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen (ook in het kader van de extramuralisering). Flexibel en levensloopbestendig bouwen geniet hierbij de voorkeur aangezien op deze wijze (op termijn) meerdere doelgroepen kunnen worden bediend.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op de kaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als bestaand woongebied. Het realiseren van de woning komt tegemoet aan de Structuurvisie. De woning kan beschikken over voorzieningen gelijkvloers, alsook op de verdieping, dus is ze geschikt voor voornamelijk jonge gezinnen, maar ook voor senioren die zolang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. De realisatie van de woning is daarmee in lijn met het bepaalde in de Structuurvisie Deurne.

4.5.2 Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020

In 2008 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Deurne 2008-2020 vastgesteld. Daarin is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van haar eigen identiteit.

Ten aanzien van nieuwbouw wordt ingezet op:

- de realisatie van koopwoningen die in trek zijn bij starters en jonge gezinnen: 20% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van passende nieuwbouw voor doorstromers/gezinnen (met nadruk op koopwoningen): in totaal 30% van het woningbouwprogramma;
- de realisatie van huur- en koopwoningen voor senioren: 50% van het woningbouwprogramma.

Belangrijk is in de eerste plaats dat aan de woningbehoefte van de eigen bevolking wordt voldaan. Met gezonde ambitie en de inzet van een gedifferentieerd woningbouwprogramma met accenten voor senioren en zorgvragers, starters en (jonge) gezinnen, en potentiële terugkeerders, wil Deurne op het niveau van de gemeente en de kerkdorpen een volwaardige en vitale gemeenschap behouden.

Ten aanzien van de woningbouw zijn regionale afspraken gemaakt (Regionaal Woningbouwprogramma 2012-2022). Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord en geactualiseerd. Vooralsnog mag de gemeente Deurne in de periode 2012-2022 totaal 1.091 woningen netto toevoegen aan de voorraad. Deze woningbouwaantallen zijn conform de prognose van de provincie op basis van een migratiesaldo 0.

De nieuwe Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030 is momenteel in voorbereiding en wordt naar verwachting eind 2015 vastgesteld.

Doorwerking plangebied

De bouw van de nieuwe woning is opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarmee is de voorgestane ontwikkeling in lijn met het beleid uit de Woonvisie gemeente Deurne. In de in voorbereiding zijnde nieuwe woonvisie 2015-2030 is eveneens rekening gehouden met de bouw van de woning.

4.5.3 Welstandnota gemeente Deurne 2014

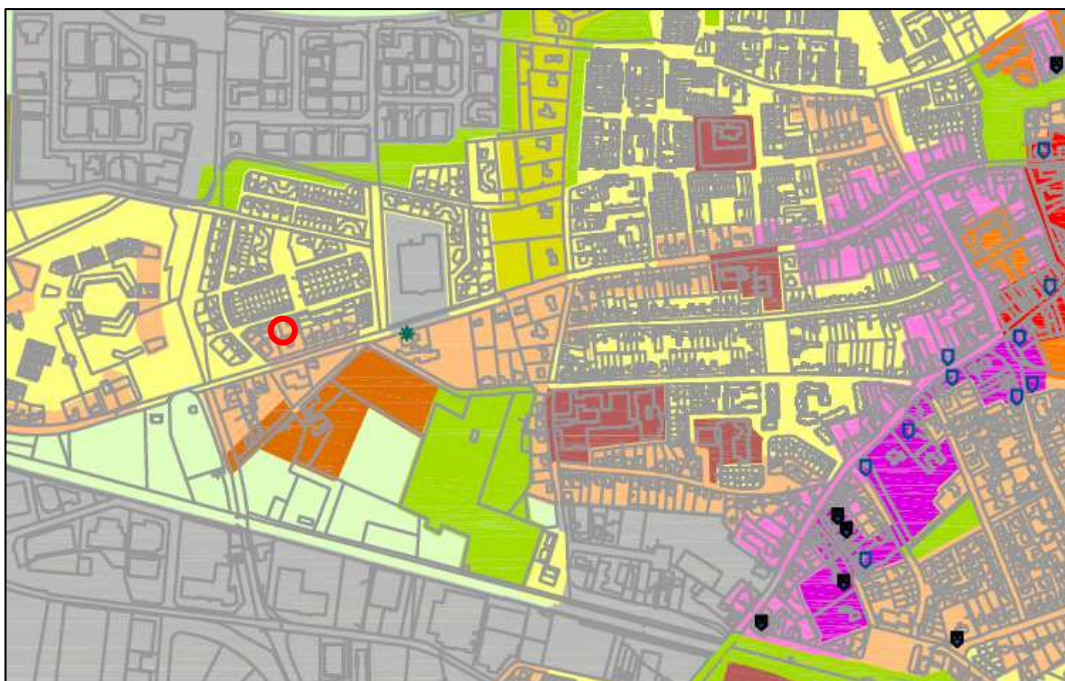
Op 28 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Welstandnota gemeente Deurne 2014' vastgesteld.

Blijkens de daarbij horende welstandskaart is het plangebied gelegen binnen deelgebied 8 'Individuele woningbouw'. Het kenmerk van individuele woningbouw is dat ze vrijheid biedt aan particulier initiatief. Daarbij is veel mogelijk. Het beleid van de gemeente is gericht op het bieden van ruimte voor variatie in vormgeving van de woningen. De basiszorg van de gemeente richt zich op de instandhouding en waar nodig verbetering van de kwaliteit van het straatbeeld. De individualiteit van de woningen staat voorop.

Bij nieuwbouw wordt een grote mate van vrijheid toegestaan in architectonische vormgeving. In situaties waar individuele woningen dicht op elkaar staan en in hun vormgeving op elkaar zijn afgestemd is het beleid gericht op instandhouding van de samenhang tussen die woningen. Dit geldt zowel voor de massa en vorm als voor het kleur- en materiaalgebruik

Doorwerking plangebied

Bij de uitwerking van de plannen voor woningbouw binnen het plangebied zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten zoals die zijn vastgelegd in de welstandnota. Middels de toetsing van het bouwplan aan redelijke eisen van welstand wordt verzekerd dat wordt voldaan aan de welstandscriteria zoals die in de welstandnota zijn opgenomen.



Figuur 8. Uitsnede Welstandkaart gemeente Deurne 2014, met globale aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Milieueffectrapportage

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- a. die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- b. ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'. Gemeenten en provincies moeten nu dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Toets m.e.r.-plicht.

In het plangebied wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het bouwen van woningen komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd.

Het bouwen van woningen komt voor in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (categorie D11.2.) De verplichting om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren geldt echter alleen indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 ha. Of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met één woning worden deze drempelwaarden bij lange na niet gehaald, zodat er geen verplichting bestaat om een m.e.r.-beoordeling te doen plaatsvinden.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is aan de orde als de activiteit wél voorkomt in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D. Aangezien de voorgenomen activiteit wel voorkomt in onderdeel van bijlage D is in principe een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Het wijzigingsplan is alsnog m.e.r.-beoordelingsplichtig als op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie tabel hierna) niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Tabel : Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grond gebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het plan wel voorziet in de bouw van een woning, maar met die ene woning ruimschoots onder de drempelwaarde in categorie D11.2 wordt gebleven, volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de onderzoeken die uitgevoerd zijn in het kader van het bestemmingsplan.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De bouw van één woning.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t. Er is geen sprake van een productiebedrijf.
Productie van afvalstoffen	N.v.t. Er is geen sprake van een productiebedrijf.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan. Geluid: ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de wettelijke normen
Risico van ongevallen	N.v.t. Er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het perceel is in gebruik als tuin.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	n.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor:	

- gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	n.v.t.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Er is sprake van bestaande stedelijk gebied. Het landschap is niet van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied¹ (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
EHS	Nee
Landschappelijk waardevol gebied	Nee.
Waterwinlocaties, water- wingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermd monument	Nee
Belvédère-gebied	Nee

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het	Nee

¹ In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

effect	
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten

Conclusies:

1. De bouw van een woning komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er geldt echter geen m.e.r.-beoordelingsplicht omdat de in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde 'drempelwaarden' bij lange na niet worden overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren

5.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Een woning is een geluidsgevoelig object waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk is. In het kader van het moederplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Helmondseweg en de Binderendreef en ten gevolge van de spoorlijn Eindhoven – Venlo.² Sinds de uitvoering van dit onderzoek hebben geen wijzigingen plaatsgevonden in het plangebied die van invloed zijn op de resultaten van dit onderzoek. Daarom is het onderzoek nog steeds bruikbaar voor onderhavig wijzigingsplan. In de rapportage wordt geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De volledige rapportage is als separate bijlage 1 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

² Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Vennen/Kleine Bottel Deurne (rapportnr. A-072176). DvL Milieu & Techniek, 21 januari 2008.

Ten gevolge van het spoorwegverkeerslawaaï wordt de voorkeursgrenswaarde eveneens niet overschreden.

Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. In de hierna volgende tabel zijn deze bedrijven genoemd, met de daarbij behorende specifieke gegevens. De zone die opgenomen is in deze tabel betreft de aan te houden afstand ten opzichte van woningen.

Naam inrichting:	Adres	Richt-afstand	Omschrijving:
Autobedrijf Steevens	Helmondseweg 105a	30	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven
Van Kessel uitvaartverzorging	Helmondseweg 109a	10	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
Drukkerij Van Kessel	Helmondseweg 109	30	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen

Naam inrichting:	Adres	Richt-afstand	Omschrijving:
Tuincentrum Coppel-mans	Helmondseweg 118	30	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten

Alle bedrijven uit bovenstaande tabel bevinden zich op voldoende afstand van het plan-gebied. In de te bouwen woning is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn reeds bestaande woningen op korte afstand van de genoemde bedrijven gelegen, zodat de nieuw te bouwen woning nooit extra beperkend is. Er kan zodoende geconcludeerd worden dat er met betrekking tot bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouw.

5.5 Bodem

In het kader van de procedure ten behoeve van het wijzigingsplan vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek³ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 2 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

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

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, sterk siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit matig tot uiterst siltig, matig fijn zand. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, lood en zink. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met cadmium, kobalt en zink.

De onderzoeksresultaten komen enigszins overeen met de resultaten van het eerder uitgevoerde bodemonderzoek.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

³ Verkennend bodemonderzoek Gerrit van Bakelstraat (ong.) te Deurne, Econsultancy BV d.d. 3 november 2015, rapport nr. 15061522

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden. In het kader van het moederplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' is een flora- en fauna-onderzoek ter plaatse van het plangebied van onderhavig wijzigingsplan uitgevoerd.⁴ Sinds de uitvoer van dit onderzoek hebben geen wijzigingen plaatsgevonden in het plangebied die van invloed zijn op de resultaten van dit onderzoek. Daarom is het onderzoek

⁴ Quick-scan Flora en fauna percelen Kleine Bottel / de Vennen, Deurne (rapportnr. 211x00683.028970-2). BRO, 21 januari 2008.

nog steeds bruikbaar voor onderhavig wijzigingsplan. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 3 bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

Conclusie en aanbevelingen

Uit het onderzoek blijkt dat het oprichten van een woning in het plangebied geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten of gebieden, mits rekening wordt gehouden met broedende vogels.

Om verstoring van broedende vogels te voorkomen, moeten de bomen en struiken gerood worden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september – maart. Indien dit niet mogelijk is, of wanneer redelijkerwijs verwacht kan worden dat binnen de genoemde periode toch vogels in de bomen broeden, is het noodzakelijk om de bomen vóór de kap te laten controleren door een deskundige. Wanneer dan geen vogels in de bomen nestelen, kan alsnog gekapt worden.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maakt deel uit van het potentiële foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen. De ingreep die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft vanwege de beperkte omvang slechts een marginaal effect op het totaal foerageergebied voor vleermuizen. Het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is met zekerheid uit te sluiten, vanwege het ontbreken van holle bomen of geschikte gebouwen.

5.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in be-

tekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uitgegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. Aangezien in dit project één woning wordt toegevoegd draagt dit project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving bedroeg de concentratie fijnstof PM_{10} ter plaatse in 2013 23,2 $\mu g/m^3$ en de concentratie fijnstof $PM_{2,5}$ 15,2 $\mu g/m^3$. De concentratie stikstofdioxide (NO_2) bedroeg ter plaatse in 2013 ca. 20 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ en PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Conclusie

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling ligt onder de jaargemiddelde grenswaarden en is daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.8 Externe veiligheid

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

van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

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

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

De woning is een kwetsbaar object en is zodoende getoetst aan het Bevi, het Bevb en het Bevt.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen

Volgens de risicokaart Basisnet vindt binnen dan wel op een afstand van 200 meter van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 270 meter, is de spoorlijn Eindhoven – Venlo gelegen. Het plaatsgebonden risico is nul en het groepsrisico ligt ver onder de oriëntatiewaarde.

Daarnaast is er door de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een toename van het groepsrisico, want een enkele woning heeft geen significante invloed (is rekenkundig niet waarneembaar) op de hoogte van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van het spoor bedraagt 460 meter conform de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART, tabel 4.1).

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 140 meter, is een gastransportleiding gelegen. Gelet op de afstand van de nieuwe woning tot de leiding kan de leiding buiten beschouwing worden gelaten. Een gedeelte van de leiding is bovendien verwijderd.

Conclusie

Er zijn voor wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.9.1 Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2008) is het plangebied grotendeels gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 9. Uitsnede aangepaste archeologische beleidskaart gemeente Deurne met globale aanduiding ligging plangebied (rode lijn)

Ten behoeve van het moederplan 'De Vennen / Kleine Bottel e.o.' is in 2008 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd.⁶ Het betrof een onderzoek voor meerdere locaties. Voor de locatie waarbinnen het onderhavige plangebied is gelegen is het volgende geconcludeerd en geadviseerd: "Het bureauonderzoek leverde een scheiding van het gebied in een hoge en lage verwachting op. Bij het veldonderzoek is binnen het deel met een hoge verwachting een hoge mate van verstoring geconstateerd. Vanwege de lage verwachting in het ene deel van het plangebied en de grote verstoring van het andere deel, wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

⁶ De Vennen/Kleine Bottel te Deurne, een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (rapportnr. V489). Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie, 29 mei 2008..

Naar aanleiding van de tussen 2008 en medio 2010 uitgevoerde onderzoeken heeft op 19 oktober 2010 het college van B&W de 'archeologische waarden en verwachtingenkaart' bijgesteld. Voor de onderhavige locatie is de verwachtingswaarde volledig bijgesteld naar een 'lage verwachtingswaarde'.

Voor gebieden met een lage archeologische waarde geldt dat onderzoek alleen verplicht is als het bodemingrepen betreft waarvoor een m.e.r.-plicht geldt. Voor wat betreft dit bestemmingsplan is het plangebied dan ook vrijgegeven van nader archeologisch onderzoek en zullen in de bestemmingsplanregels geen (beperkende) regels worden opgenomen ten aanzien van archeologie.

5.9.2 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied. Op cultuurhistorisch gebied zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.10 Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Voor de veehouderijen gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke normen aangehouden moeten worden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen.

Bedrijven, kantoren en woningen zijn geurgevoelige objecten. Vanuit de wet krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie. De gemeente Deurne is voornemens een Geurgebiedsvisie en een Geurverordening vast te stellen.

Conclusie

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een woning mogelijk gemaakt, dit is een geurgevoelig object. Er zijn geen veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het aspect geur zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. De vaststelling van een Geurgebiedsvisie en Geurverordening is niet van invloed op deze conclusie.

5.11 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap Aa en Maas: (Ontwerp) Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.

Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- Instandhouding huidige dienstverlening via optimaal beheer en onderhoud ndoor de bestaande infrastructuur van het watersysteem en de afvalwaterketen zo effectief en efficiënt mogelijk te onderhouden, te beheren en in te zetten.
- Veilig en bewoonbaar beheergebied: zorg voor bescherming tegen overstromingen van de Maas

- Voldoende water en robuust watersysteem: streven naar een systeem dat kan omgaan met de gevolgen van klimaatverandering (piekbuien en extreme droogte) en dat flexibel kan worden ingezet om voldoende water voor verschillende functies te leveren
- Gezond, natuurlijk en schoon water: investeren in onderhoud, aanpassing en vernieuwing van afvalwaterzuiveringen, rioolgemaal en transportleidingen.
- Bijdrage aan bredere maatschappelijke thema's via water:
 - Water in bebouwd gebied: streven naar het hebben en onderhouden van een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem
 - Kennisontwikkeling en innovatie
 - Energiegebruik en grondstofvoorziening
 - Internationale samenwerking
 - Water en ruimte: voortzetting van de inbreng gericht op planologische borging van water(beheer)belangen.

Waterschap Aa & Maas: Uitgangspunten watertoets

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- (rekening houden met) waterschapsbelangen.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstige functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt.

Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Deze rekenregel is onderdeel van de algemene regel. Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken. In het document 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' zijn de richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek opgenomen. Het document kan zowel worden gebruikt door initiatiefnemer of adviesbureau voor het uitvoeren van het waterhuishoudkundig onderzoek, als door het waterschap voor het beoordelen ervan.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel (*Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak*), behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Deze rekenregel geldt voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m². Voor grotere plannen geldt de Beleidsregel (*Beleidsregel 13 Afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak*). Voor plannen kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie.

Voor een optimale inpassing van plannen met een uitbreiding van het verhard oppervlak is het noodzakelijk het waterschap in een vroeg stadium te betrekken. Dit geldt zowel voor kleine als grote plannen en vormt onderdeel van de watertoets. Alleen op deze wijze kunnen waterbeheerder en initiatiefnemer gezamenlijk zorgen voor het behoud van de robuustheid van het watersysteem en kan wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk worden beperkt.

Op 12 oktober 2015 heeft het Waterschap Aa en Maas ingestemd met de onderhavige ontwikkeling⁷.

⁷ Instemming waterschap met ontwikkeling via doorlopen korte procedure digitale watertoets, Waterschap Aa en Maas d.d. 12 oktober 2015, dossiercode 20151012-38-11712

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Er is in het kader van de voorgestane ontwikkeling een infiltratieonderzoek⁸ uitgevoerd. Doel van het infiltratieonderzoek is het bepalen of de onderzoekslocatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als vrij goed tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,9 en 3,7 m/dag zijn aangetoond.

Voor het dimensioneren van de infiltratievoorzieningen wordt geadviseerd om voor de aanwezige uiterst siltige zandlagen een rekenwaarde te hanteren van circa 0,5 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van de metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor 0,5.

Indien ten behoeve van de toekomstige ontwikkeling (hemel)water wordt geïnfiltreerd is het, vanwege siltige bijmenging in de bodem, aan te raden rondom de toekomstige infiltratievoorziening(en) grondverbetering toe te passen. Hiermee wordt een goede lediging van het systeem gegarandeerd en wordt tevens meer berging gecreëerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding is bij dit initiatief rekening gehouden met afkoppelen van nieuwe verharde oppervlakken. Door te kiezen voor afkoppelen wordt de riolering (waterketen) niet onnodig belast met veel regenwater. Bovendien is regenwater relatief schoon en zeer geschikt om het grondwaterlichaam onder het plangebied te voeden. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd als vrij goed tot goed doorlatend. Infiltratie ter plaatse is derhalve goed mogelijk. Compenserende maatregelen zijn niet vereist, aangezien de totale oppervlakte van het perceel (540 m²) ruimschoots lager is dan de ondergrenswaarde volgens de regelgeving van het waterschap. Het plan kent vanuit de optiek van het waterbeheer daarom geen belemmeringen.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Verkeer

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning aan de Gerrit van Bakelstraat. Er zal sprake zijn van een geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen door de realisatie van deze woning. Deze beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen is niet van invloed op de verkeerssituatie.

Dit wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid één woning extra te bouwen ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Per etmaal zullen hierdoor maximaal 7 motorvoertuigbewegingen extra worden gegenereerd. Gezien het profiel van de Gerrit van Bakelstraat en de aansluitende wegen kan deze weg de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

⁸ Infiltratie onderzoek Gerrit van Bakelstraat ong. te Deurne, Econsultancy BV d.d. 29 oktober 2015, rapport nr. 1506 1523

5.12.2 Parkeren

De gemeente Deurne hanteert per vrijstaande koopwoning in het deelgebied schil rond het centrum, een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning.⁹ Voor de woning zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen op het eigen terrein. Bovendien is de parkeernorm vastgelegd in de regels van het wijzigingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm in de Nota parkeernormen.

5.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig met een planologische beschermingszone.

⁹ Nota Parkeernormen, vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 14 mei 2013.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Planstukken

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Daarnaast is voor het wijzigingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige wijzigingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het wijzigingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende wijzigingsplan.

6.2 Toelichting op de regels

Voor regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is aangesloten bij het bestemmingsplan 'De Vennen / Klein Bottel e.o.' en de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het plan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels, alsmede overige regels;
- 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.

6.2.1 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. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

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 is aangesloten bij de SVBP 2012.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel 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, bijgebouwen en aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

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

Artikel 3 Woongebied

De bestemmingsomschrijving van deze bestemming geeft aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen.

Per bouwperceel mogen de gronden voor maximaal 50% worden bebouwd, met uitzondering van bouwpercelen met een oppervlakte kleiner dan 250 m²; deze mogen voor maximaal 60% worden bebouwd. Op de verbeelding is geen bouwgrens aangegeven, wel is bepaald dat de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens langs de openbare weg minimaal 3 meter en maximaal 7 meter mag bedragen. De afstand tot de zijdelingse

perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. De goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen.

De dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen. In dit wijzigingsplan wordt uitgegaan van het zogenaamde envelop-principe. Dit houdt in dat binnen een bepaalde voorgeschreven dakhelling (in dit geval niet meer dan 60 graden) ook andere dakconstructies zijn toegelaten, mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de denkbeeldige lijnen van deze dakhelling; er wordt alleen een maximale dakhelling voorgeschreven. Zolang het bouwplan blijft binnen de maximale contouren van de dakhelling, die de vorm heeft van een opengevouwen envelop, kan de omgevingsvergunning worden verleend, voor zover het de toetsing aan het wijzigingsplan betreft.

Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Hoe groter het bouwperceel des te meer oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Hierbij moet altijd het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel in acht worden genomen. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3,20 meter bedragen en de hoogte niet meer dan 6,50 meter.

6.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning 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 Algemene bouwregels zijn de overschrijdingen ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen opgenomen, alsmede regels ten aanzien van bestaande maten en parkeernormen.

De Algemene gebruiksregels geven weer welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik met het wijzigingsplan worden gezien. Daarnaast kan worden afgeweken van het strijdig gebruik bij bed&breakfast voorzieningen. In tegenstelling tot het moederplan is het gebruik als afhankelijke woonruimte niet meer als strijdig gebruik aangemerkt en hiervoor is ook geen afwijkingsbevoegdheid meer opgenomen. Het gebruik van bestaande gebouwen voor mantelzorg is namelijk inmiddels volgens bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij.

In de algemene regels zijn ook de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Tot slot bevatten de overige regels nog een strafbepaling voor de overtreding van de gebruiksregels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht 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 is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is het college van burgemeester en wethouders van Deurne verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het wijzigingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is het college van burgemeester en wethouders verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is een anterieure overeenkomst gesloten (zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro) voordat het wijzigingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE EN OVERLEG

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn geen reacties ontvangen.

8.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken vanaf 16 november 2015. Tijdens deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan is vastgesteld door burgemeester en wethouders op 5 januari 2016.

8.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

