

Uitwerkingsplan “Peelrand (fase 2)”

Gemeente Deurne

Vastgesteld



Uitwerkingsplan “Peelrand (fase 2)”

Gemeente Deurne

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0762.BPW201602-C001
Rapportnummer BRO:	211x08769
Datum:	14 maart 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. D. van der Coelen (gemeente Deurne)
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg, dhr. L. Arends Msc.
Concept:	15 november 2016
Ontwerp:	7 december 2016
Vaststelling:	14 maart 2017
Trefwoorden:	Uitwerkingsplan, CPO, Zonnedauw/Peelrand fase 2, gemeente Deurne
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het uitwerkingsplan voor de ontwikkeling van het CPO-initiatief Peelrand (fase 2) in 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	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	7
2.2.1 Algemeen	7
2.2.2 Woningbouwprogramma	8
2.2.3 Verkeer en parkeren	8
2.2.4 Openbare ruimte	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	12
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Deurne	14
3.3.2 Welstandnota gemeente Deurne 2016	16
3.3.3 Woonvisie gemeente Deurne, regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4. UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 Milieuaspecten	19
4.1.1 Bodem	19
4.1.2 Geluidshinder	19
4.1.3 Luchtkwaliteit	20
4.1.4 Externe veiligheid	21
4.1.5 Milieuzonering	24
4.2 Fysieke aspecten	25

4.2.1 Cultureel erfgoed	25
4.2.2 Flora & Fauna	27
4.2.3 Waterhuishouding	29
4.2.4 Verkeer en parkeren	30
4.2.5 Kabels en leidingen	31
4.3 Economische aspecten	32
4.4 Handhaafbaarheid	33

5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	35
5.3 Toelichting op de regels	35
5.3.1 Inleidende regels	36
5.3.2 Bestemmingsregels	36
5.3.3 Algemene regels	37
5.3.4 Overgangs- en slotregels	38

6. PROCEDURE	39
6.1 Procedure	39
6.2 Vooroverleg en inspraak	39
6.3 Zienswijzen	40

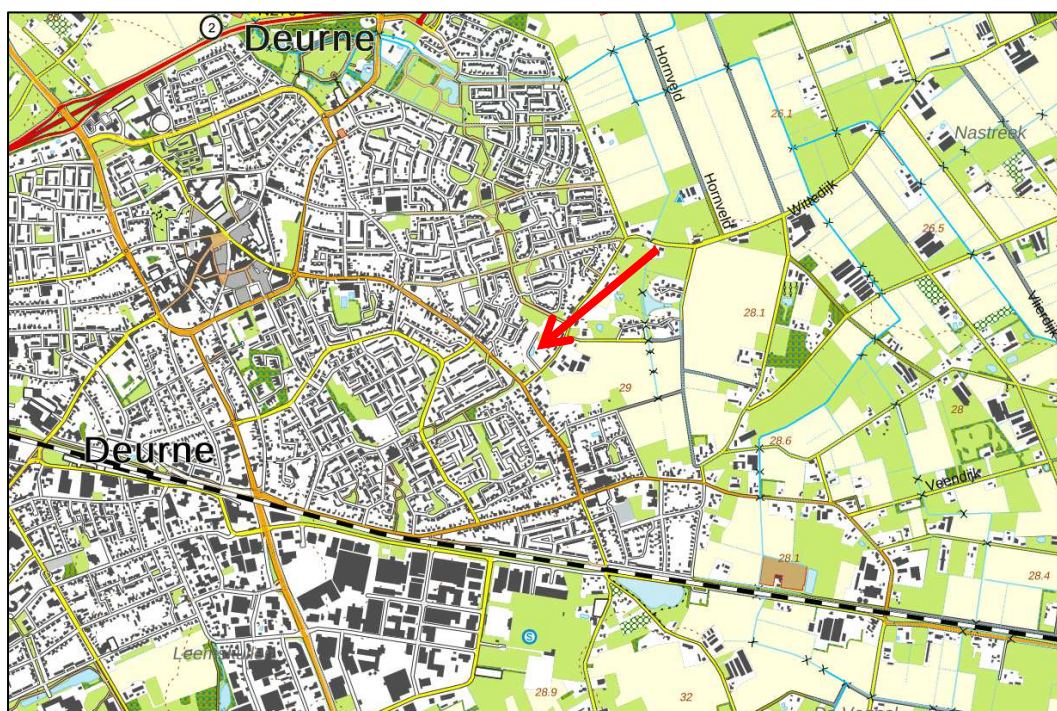
Onderzoeksrapporten

- Archimil BV, *Verkennd bodemonderzoek & infiltratieonderzoek Zonnedaauw Deurne*, kenmerk: 0734R063B, 8 juni 2009.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

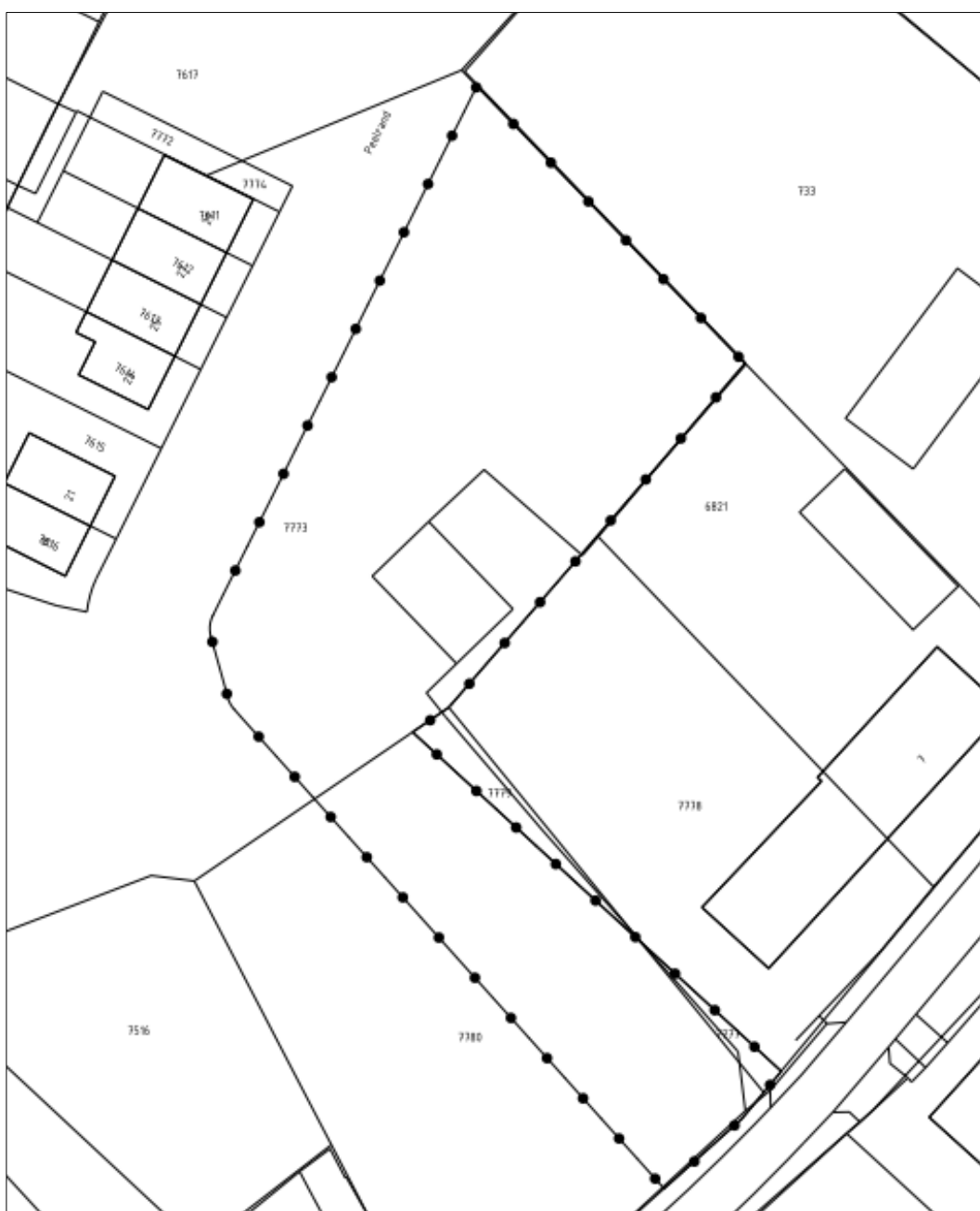
Het voornemen bestaat om fase 2 van het CPO-initiatief Peelrand te ontwikkelen op een locatie aan de Peelrand/Kulertseweg. Ter plaatse wil men maximaal drie woningen realiseren. In het vigerende bestemmingsplan is voor de locatie een uitwerkingsmogelijkheid opgenomen voor woondoeleinden. Om de realisatie van het CPO-initiatief mogelijk te maken is daarom het voorliggende uitwerkingsplan opgesteld, waarin passende juridisch-planologische kaders zijn opgenomen.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Peelrand/Kulertseweg in het oosten van de kern Deurne. Ten westen liggen de nieuwe woningen van het CPO project welke zijn gebouwd aan de Peelrand. De exacte begrenzing van het plangebied is navolgend op een kadastrale ondergrond weergegeven.



Plangrens geprojecteerd op kadastrale ondergrond.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heiakker e.o./Noordrand', zoals dat door de gemeenteraad van Deurne is vastgesteld op 19 april 2005. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden nader uit te werken

(Wu)'. De als zodanig bestemde gronden zijn onder meer bestemd voor wonen. Om woningbouw ter plaatse echter mogelijk te maken dient de bestemming eerst te worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan, waarbij voldaan dient te worden aan de opgenomen uitwerkingsregels, zoals opgenomen in artikel 5.2.1 van het vigerende bestemmingsplan.

In artikel 5.2.1 is opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen uitwerken met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen per ha dient ten minste 13 en mag ten hoogste 17 bedragen.
- b. Uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn toegestaan.
- c. De woningen worden uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bestemmingsvlak gebouwd.
- d. Uitgangspunt voor de uitwerking is dat de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma en het doelgroepenbeleid.
- e. Binnen de milieucirkels van de agrarische bedrijven gelegen op de adressen Kulertseweg 12 en 14 mogen geen woningen worden opgericht.
- f. De economische uitvoerbaarheid van het uit te werken plandeel dient verzekerd te zijn.
- g. Voor wat betreft de bouwvoorschriften dienen de woningen te voldoen aan hetgeen beschreven is in artikel 3.
- h. Het aantal parkeerplaatsen (parkeren op eigen terrein inbegrepen) dient per woning ten minste 1,5 te bedragen.

In artikel 5.2.2 'Voorlopig bouwverbod' is verder opgenomen dat zolang en voor zover de in lid 5.2.1. bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, bouwwerken slechts mogen worden gebouwd, mits:

- a. Het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan.
- b. Van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen, tenzij:
 - Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking geen goedkeuring behoeft, en
 - gedurende de termijn van terinzagelegging geen bedenkingen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan zijn ingebracht.

In artikel 5.2.3 'Procedureregels' is tot slot opgenomen dat voor het toepassen van de uitwerking Afdeling 3.4 van de Algemene Wet bestuursrecht van toepassing is.

Geconcludeerd wordt dat het CPO-initiatief binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks gerealiseerd kan worden. Aangezien wordt voldaan aan de in artikel 5.2.1 opgenomen bepalingen, wordt middels het voorliggende uitwerkingsplan een passend juridisch-planologisch kader vastgesteld, waarbinnen de voorgenomen ontwikkeling wel uitgevoerd kan worden.

1.4 Leeswijzer

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

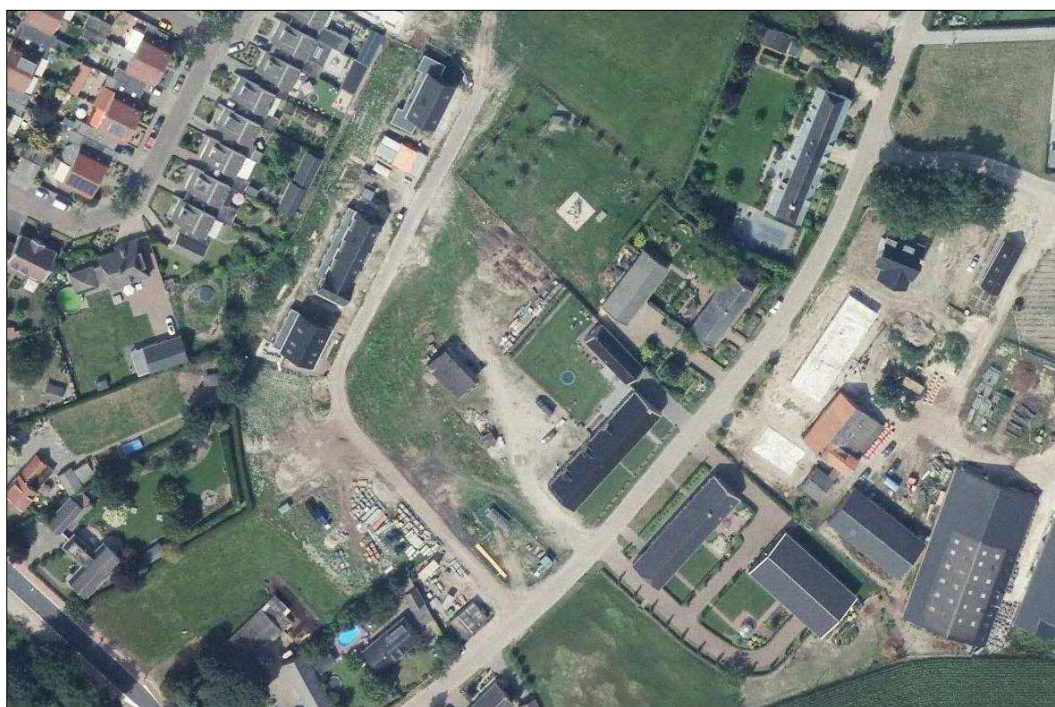
De toelichting van dit uitwerkingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure, het overleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure plaats.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Kulertseweg in het oosten van de kern Deurne. In de huidige situatie is het plangebied braakliggend met uitzondering van een bestaand bijgebouw. Ten westen van het plangebied loopt een toegangsweg voor de recent gebouwde CPO-woningen. In de directe omgeving is voornamelijk sprake van een woongebied. Aan de overzijde van de Kulertseweg liggen bedrijfspercelen.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

2.2.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal drie woningen die in collectief particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. Binnen het plangebied worden uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen toegestaan, met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter.

De oppervlakte van het plangebied opgeteld met de oppervlakte van het plangebied van bestemmingsplan 'Zonnedaauw' is circa 1,5 hectare. In dit woongebied worden in totaal 22 woningen gerealiseerd. Dit betekent gemiddeld 14,6 woningen per hectare, waarmee wordt voldaan aan de voorwaarde die is gekoppeld aan de uitwerkingsmogelijkheid dat het aantal woningen per hectare ten minste 13 en ten hoogste 17 mag bedragen.



Optionele verkavelingen inclusief de eerder gerealiseerde CPO-woningen.

2.2.2 Woningbouwprogramma

De te realiseren woningen binnen het CPO-initiatief passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor meer informatie worden verwezen naar paragraaf 3.3.3.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2013 is van toepassing op deze ontwikkeling (het toetsingskader). In deze nota staat een samenhangend stelsel van parkeernormen voor de middellange termijn. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2013' geldt voor vrijstaande woningen een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning en voor halfvrijstaande woningen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen ($2 \times 1,8$ en $1 \times 1,9 = 5,5$ of $3 \times 1,9 = 5,7$). Dit aantal parkeerplaatsen dient binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Hiermee

wordt voldaan aan de uitwerkingsregels, omdat de toegepaste parkeernorm van 1,5 hoger is dan de parkeernorm die in de uitwerkingsregels is opgenomen.

2.2.4 Openbare ruimte

Het plangebied sluit aan op het eerdere CPO-project. Dit totale woongebied heeft aan de Peelrand een direct aansluiting op het Heiakkerpark. Op de optionele verkavelingsteekeningen is te zien dat de openbare ruimte groen wordt ingericht.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed in de omgeving aangezien er in de omgeving van het plangebied voornamelijk woningen liggen. Het woongebied, waartoe het CPO-project aan de Peelrand ook behoort, wordt met deze ontwikkeling afgerond. Het gebied is in het vigerende bestemmingsplan ook al beoogd als toekomstig woongebied. Voor wat betreft de hoogte, typering en situering van de woningen wordt overwegend aangesloten bij de woningen in de omgeving. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, een positief ruimtelijk effect tot gevolg heeft voor de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een lokale ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hierbij zijn geen nationale belangen in het geding. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

In het voorliggende geval is met de ontwikkeling van slechts drie woningen, in lijn met de uitspraak¹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 18 december 2013, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het toevoegen van drie woningen wordt door de AbRS niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Hoewel de Ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing is, wordt deze in paragraaf 3.3.3 volledigheidshalve toch doorlopen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

¹ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwe- gen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de voorgenomen ontwikkeling in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de be- leidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objec- ten, hoofdwe- gen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vast- stelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Barro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Het plangebied ligt binnen een radarverstoringsgebied, waarbinnen een maximale hoogte van objecten is toegestaan van 114 meter ten opzichte van het NAP, ten behoeve van een goede werking van de radar op een radarstation. In dit uitwerkingsplan wordt geen bebouwing van een dergelijke hoogte toegestaan, waardoor ook de ligging binnen het radarverstoringsgebied geen belemmering vormt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vast- gestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële her- ziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinci- aal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke orde- ning 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, eco- logische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformu- leerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied in een gebied dat is aangeduid als 'Kernen in landelijk gebied'. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014'.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan aangezien het plangebied is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.3.3). Het uitwerkingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid. Er wordt namelijk voorzien in woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, passend binnen de regionale en lokale woningbouwkaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne

Op 6 december 2011 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Structuurvisie Deurne' vastgesteld en op 6 mei 2014 is de 'Nota Kostenverhaal 2014' vastgesteld. In de structuurvisie wordt als hoofddoel van het beleid voor wonen gesteld dat de gemeente Deurne

haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van haar eigen identiteit als verstedelijkt dorp met landelijke kernen. Hiervoor wil de gemeente:

- ruimte bieden aan de woningbehoefte van haar eigen inwoners;
- prioriteit leggen bij starters/jonge gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren;
- woningbouw realiseren in wijken en kernen, mede als ondersteuning van het handhaven en/of verbeteren van de leefbaarheid. Daarom kiest Deurne voor kleinschalige toevoegingen (m.n. inbreiding) en/of herstructureringen aansluitend aan de behoeften en mogelijkheden in de wijken en kernen. Deurne kiest niet dan ook niet voor grote(re) uitbreidingen aan de randen.

Het is van belang om een woningvoorraad en kwaliteit van de woonomgeving te hebben die aansluit bij de bevolkingsontwikkeling en doelgroepen, zodat 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. Zo zal bijvoorbeeld ingezet moeten worden op een transformatie van grotere woningen uit de bestaande woonvoorraad om aansluiting te houden bij de toenemende vraag van éénpersoonshuishoudens. Dit alles vanuit het besef dat de groei eindig is.

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 het grondbeleid op de beleidsdoelen om de ambities op het gebied van wonen te bewerkstelligen.

In de structuurvisie wordt de verwachting uitgesproken dat herstructurering van bestaand stedelijk gebied een steeds grotere rol gaat 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.

Het plangebied is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding, waarvoor op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds bepaald is dat ter plaatse woningbouw onder bepaalde voorwaarden is toegestaan, mits hiervoor een uitwerkingsplan wordt vastgesteld. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de structuurvisie ten aanzien van het thema 'wonen' geschetst zijn.

3.3.2 Welstandnota gemeente Deurne 2016

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

Het welstandbeleid is onlangs geactualiseerd in de door de gemeenteraad op 15 november 2016 vastgestelde Welstandnota 2016. De reden om een nieuwe Welstandnota op te stellen is een verdere deregulering en vereenvoudiging van het welstandsbeleid en een versnelling van de vergunningsprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Tegelijkertijd blijft de zorg voor de kwaliteit van onze gebouwde omgeving belangrijk – daar waar dat nodig en wenselijk is. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere welstandnota zijn:

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

Voor het plangebied geldt dat dit binnen de welstandsvrije gebieden is gelegen.

3.3.3 Woonvisie gemeente Deurne, regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

Woonvisie

In 2015 heeft de gemeenteraad de 'Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030' vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken met behoud van de Deurnese identiteit. De gemeente richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve

ve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking. Prioriteit is gelegd bij starters / jonge gezinnen en senioren. Ten behoeve van senioren / mensen met een mobiliteitsbeperking wordt o.a. ingezet op het faciliteren van initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag met voorrang voor projecten met bijvoorbeeld een aantal gezamenlijke voorzieningen zoals een woonkamer of het inhuren van zorg.

In de woonvisie zijn daarnaast de volgende uitgangspunten opgenomen voor het vanuit (ruimtelijke) kwaliteit beoordelen van projecten:

- De toevoeging van woningen is aanvullend op de bestaande woningvoorraad. De gemeente Deurne werkt niet mee aan het op de markt brengen van woningen / kavels die:
 - o niet afzetbaar zijn in de markt, en/of
 - o tot (verdere) versterking van de bestaande markt leiden, en/of
 - o leiden tot leegstand en/of niet passend ander gebruik in de bestaande voorraad;De nadruk ligt op de realisatie van (sociale) huurwoningen, koopwoningen tot € 250.000,- en rolstoelgeschikte woningen.
- De toevoeging van woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op voor woningbouw gewenste en geschikte locaties met voorrang voor:
 - o locaties nabij voorzieningen;
 - o projecten waarbij geen stenen worden toegevoegd (hergebruik panden tenzij sloop tot een substantiële kwalitatieve verbetering van de directe (woon)omgeving leidt).

In de woonvisie is opgenomen dat, om te komen tot een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking en om faciliterend / stimulerend voor burgers en (sociale) ondernemers te zijn, de gemeente Deurne onder andere inzet op het faciliteren van initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag, zoals CPO-projecten voor (koop)starters en senioren. Het CPO-initiatief Peelrand (fase 2) is zo'n initiatief en past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Metropoolregio Eindhoven worden jaarlijks, samen met de provincie Noord-Brabant, de regionale woningbouwafspraken geactualiseerd via de vaststelling van de Regionale Agenda Wonen. De regionale woningbouwafspraken zijn conform de Verordening ruimte van de provincie gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De provincie Noord-Brabant actualiseert deze prognose iedere drie jaar. De laatste actualisatie dateert van oktober 2014. Voor de gemeenten in de landelijke regio's (dus ook de gemeente Deurne), wordt uitgegaan van de 'migratiesaldo = 0 benadering' voor de binnenlandse migratie.

De afstemming tussen de regionale woningbouwafspraken, de benutte plancapaciteit in bestemmingsplannen en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen (het gemeentelijk woningbouwprogramma) worden jaarlijks gemonitord door de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijk woningbouwprogramma past binnen de regionale woningbouwafspraken. Het CPO-project Peelrand (fase 2) is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het onderhavige initiatief maakt onderdeel uit van een CPO-initiatief en bestaat uit drie wooneenheden. Dit is een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het toevoegen van drie woningen wordt door de AbRS niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Hoewel de Ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing is, wordt deze volledigheidshalve toch doorlopen.

Aangezien het CPO-project Peelrand (fase 2) is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking: de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1).

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De beschikbare gronden binnen het bestaand stedelijk gebied worden bij het voorgenomen initiatief dus benut. Daarmee wordt ook voldaan aan trede 2: de behoefte wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen.

Aangezien wordt voldaan aan trede 1 en 2, is trede 3 niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling voldoet op basis van het bovenstaande aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en past binnen zowel de regionale als de gemeentelijke woningbouwkaders.

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Formeel gezien dient in het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In juni 2009 is door Archimil BV een bodemonderzoek uitgevoerd³. Sinds juni 2009 hebben zich op de locatie zelf of in de directe omgeving geen activiteiten voorgedaan waardoor verondersteld zou kunnen worden dat de milieukundige bodemkwaliteit sinds het onderzoek is verslechterd. Het onderzoek kan daarom voor dit uitwerkingsplan en de bouwplannen worden gebruikt.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er op basis van de onderzoeksresultaten geen restricties gesteld hoeven te worden voor de ontwikkeling van woningen op de locatie. De lichte verontreinigingen die aanwezig zijn, vormen geen bezwaar vanuit milieuhygiënisch oogpunt. Het is wel raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren. Indien grond op een andere locatie wordt hergebruikt, dient bepaald te worden wat de kwaliteit van de grond is.

4.1.2 Geluidshinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

Bij het voorgenomen initiatief worden geluidsgevoelige objecten (woningen) gerealiseerd. Op basis van beschikbare gegevens van de gemeente Deurne kan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden voldaan. Gegevens van de Kulertseweg 1, gelegen dicht bij de geluidsbron (Zeilbergsestraat), geven aan dat daar reeds aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt. Dientengevolge kan ervan uitgegaan worden dat er ter plaatse van het verder weg gelegen plangebied ook aan de voorkeursgrenswaarde zal

³ Archimil BV, *Verkennd bodemonderzoek & infiltratieonderzoek Zonnedaauw Deurne*, kenmerk: 0734R063B, 8 juni 2009.

worden voldaan. Daarmee bestaan er dus geen belemmeringen op het gebied van verkeerslawaaï en is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet nodig.



Geluidscontouren met rekenresultaat voor Kulertseweg 1

4.1.3 Luchtkwaliteit

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- 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 bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) of stikstofdioxide (NO₂).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

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

Als de 3% grens voor PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de realisatie van maximaal drie nieuwe woningen. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens voor woningbouw gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van artikel 5.16, lid 1 sub c, niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 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.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om:

ting 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. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

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

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

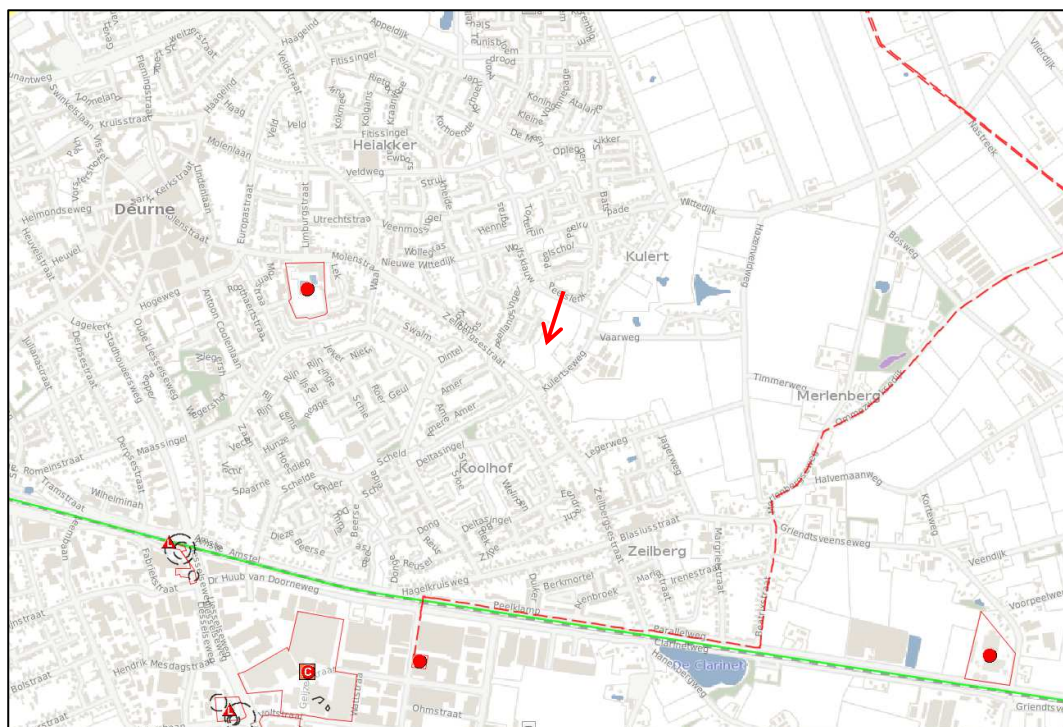
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.



Uitsnede risicokaart (besluitgebied ter plaatse van rode pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over spoorwegen

Op meer dan 600 meter van het plangebied loopt de spoorlijn Eindhoven - Venlo, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg geldt een PR 10^{-6} contour van 0 meter en daarnaast is het plangebied ruimschoots gelegen buiten de PR 10^{-8} contour, waarbuiten als gevolg van een beperkte woningbouwontwikkeling geen significante invloed wordt uitgeoefend op het groepsrisico. Verder is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

Over het traject vindt op basis van het Basisnet Spoor uitsluitend transport plaats van brandbare gassen. Gezien de grote tussenliggende afstand van meer dan 600 meter, ligt

het plangebied buiten het invloedsgebied van het spoor. Dientengevolge is er ook geen verplichting tot verantwoording van het groepsrisico.

Risicovol transport over de weg, het water en door buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, water of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Risicovolle bedrijvigheid en transport van gevaarlijke stoffen vinden op een dermate grote afstand van het plangebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De beoogde woningen vormen geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen milieubelastende functies. De milieucirkels aan de Kulertseweg 12 en 14, die genoemd zijn in de voorwaarden voor het uitwerking van de bestemming 'Woondoeleinden nader uit te werken', zijn inmiddels vervallen, doordat de bedrijven zijn verdwenen. In de woningen is dus een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en er worden geen bedrijven in de omgeving in hun activiteiten gefrustreerd door de nieuwe woonfunctie. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

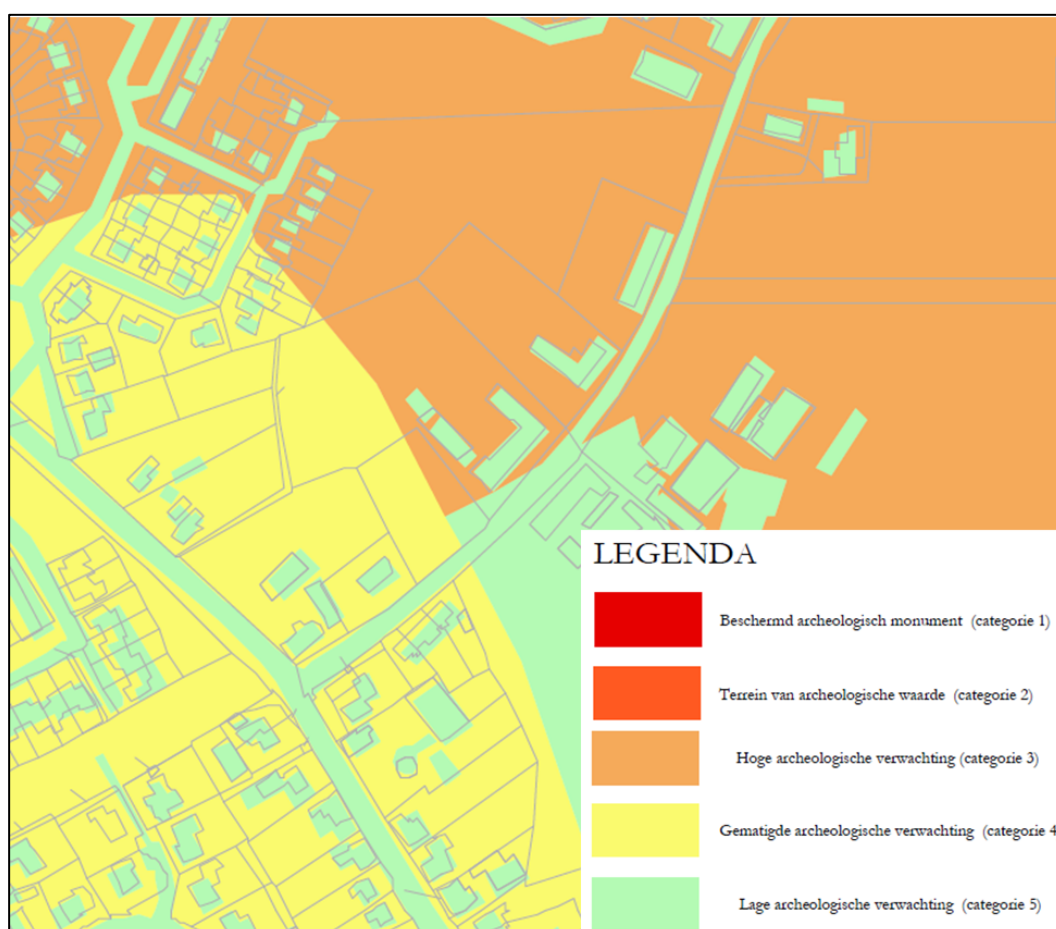
In de Wet op de archeologische monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de archeologische monumentenzorg dient de gemeente Deurne te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

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

Op basis van de archeologische beleidskaart Deurne geldt voor het plangebied deels een gematigde en deels een hoge archeologische verwachting.

In het kader van het bestemmingsplan ‘Zonnedaauw’ zijn ter plaatse archeologische onderzoeken uitgevoerd, waarbij geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en

waarin werd geconcludeerd dat nader onderzoek niet nodig is. Voor de voorgenomen woningbouw is het uitvoeren van archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.



Uitsnede Archeologische beleidskaart Deurne.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Deurne.

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Aan de Zeilbergsestraat 98, op circa 90 meter van de zuidelijke grens van het plangebied, staat de 'Maria-Antoinette' molen met de status van rijksmonument. In de ter plaatse van de molen geldende beheersverordening 'Zeilberg', welke op 7 juli 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne, is deze molen van een molenbiotoop voorzien. Met behulp van de molenbiotoop worden beperkingen gesteld aan de bouwhoogte van bouwwerken binnen een bepaalde afstand van de molen. De beperkingen zijn als volgt:

- binnen een afstand van 100 meter uit de molen mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer bedragen dan de onderste punt van de verticaal staande wiek van die molen;
- binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen mag de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken niet meer bedragen dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerken en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van een verticaal staande wiek

Met deze beperkingen vanuit de molenbiotoop wordt rekening gehouden bij de regels van dit uitwerkingsplan, door het opnemen van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop', waarin de bovengenoemde voorwaarden zijn verwerkt.

Voor het overige zijn binnen het plangebied en de directe omgeving geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. De Kulertseweg is wel aan te merken als een historische route, welke een bijzondere uitstraling heeft. Langs de weg staan enkele langgevelboerderijen. Door de aard van de bebouwing, het profiel van de weg, de opgaande beplanting en de ligging aan het buitengebied heeft de Kulertseweg een geheel eigen sfeer aan de rand van de wijk Heiakker. Door langs de weg in het plangebied geen woningen te situeren wordt de structuur van de weg gerespecteerd. Het grootste gedeelte van de weg en de daaraan grenzende bebouwing vallen buiten de woningbouwontwikkeling.

Ook de Peelrandbreuk kan worden aangemerkt als een beeldbepalend element. In de wijk Heiakker is deze breuklijn zichtbaar gemaakt door een parkzone met hierin een dubbele bomenrij. Binnen het plangebied is fysiek de breuklijn echter niet meer zichtbaar gemaakt. Er is voor gekozen de parkzone ten noorden van het plangebied in oostelijke richting af te buigen naar de Kulertseweg. In het plangebied kan de Peelrandbreuk worden gemarkeerd door bijvoorbeeld bomen en / of een te realiseren waterbuffer.

Vanuit het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen.

4.2.2 Flora & Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het plan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

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 vlin-
ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de
groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.
Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht,
geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorg-
plicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aan-
wezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoor-
beeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winter-
slaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorg-
plicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet en in het
geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden
met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het
besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de
Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst
opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met
vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde
beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten
heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden
of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voort-
plantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

In het verleden is in het kader van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan
een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet verleend. Aangezien daarnaast
sprake is van een overwegend braakliggend terrein, wordt een onderzoek naar flora en
fauna daarom niet noodzakelijk geacht.

Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Op 1 juli 2015 is de 'Programmatistische Aanpak Stikstof' (PAS) in werking getreden. In de
Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke part-
ners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwik-
kelingen mogelijk te maken. Er is namelijk al jaren in Natura 2000-gebieden een over-
schot aan het voor de natuur schadelijke stikstof (ammoniak en stikstofoxiden).

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van meer dan
3.800 meter van het plangebied. Er kan daarom van uit worden gegaan als gevolg van
het voorliggende uitwerkingsplan geen significante invloed wordt uitgeoefend op de be-
treffende Natura 2000-gebieden en dat er vanuit dat de ligging ten opzichte tot deze ge-
bieden geen belemmeringen bestaan.

4.2.3 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de Keur van drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta is aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak en het afkoppelen van hemelwater, het uitgangspunt geldt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd.

Water voor (menselijke) consumptie

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

Water voor natuur

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

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 en 10.000 m² de volgende regenregel voor compensatie: Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).

Plannen met een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² zijn vrijgesteld van compensatie. Dit neemt niet weg dat vanuit gemeentelijk beleid eisen ten aanzien van hemelwatervoorzieningen verlangd kunnen worden. Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m² gelden geen algemene regels. Voor dergelijke plannen dienen de compenserende maatregelen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek.

In het 'Gemeentelijk rioleringsplan' (GRP) zijn richtlijnen opgenomen voor de waterhuishouding bij nieuwbouwplannen. Vertrekpunt is dat hemelwater op eigen terrein, dus binnen het plangebied, wordt opgevangen en geïnfiltreerd. Uitgangspunt daarbij is dat 50 mm berging wordt aangelegd (5 m³ per 100 m² verhard oppervlak). Indien dit fysiek niet mogelijk is (hoge grondwaterstand of slechte doorlatendheid) dan kan de oplossing buiten het plangebied worden gezocht, maar zijn de kosten om dit te realiseren voor rekening van de exploitant.

Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de bovengenoemde beleidsmatige uitgangspunten. Bij de nieuwbouw zullen uitsluitend niet-uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast. Dit om eventuele verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

Middels het voorliggende uitwerkingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

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

Conclusie

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

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de ontsluiting van de woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegangsweg, de Peelrand, van het eerdere CPO-project aan deze weg. Deze toegangsweg

komt uit op de Kulertseweg, die daarmee de hoofdontsluiting vormt voor de te ontwikkelen woningen. De aanleg van een fietspad en een voetpad zorgt ervoor dat de locatie ook goed is ontsloten voor langzaam verkeer.

De realisatie van drie woningen zal slechts leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. In het vigerende bestemmingsplan 'Heiakker e.o./Noordrand' is een ontwikkeling ter plaatse tot een woongebied al voorzien, waardoor ook een toename van het aantal verkeersbewegingen reeds is voorzien. De capaciteit van de omliggende wegen (Kulertseweg, Zijlbersestraat) is toereikend om de toename van het aantal verkeersbewegingen op te vangen. Verkeerproblemen zijn kortom als gevolg van de voorgestane ontwikkeling niet te verwachten.

Parkeren

De gemeentelijke Nota Parkeernormen 2013 is van toepassing op deze ontwikkeling (het toetsingskader). In deze nota staat een samenhangend stelstel van parkeernormen voor de middellange termijn. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2013' geldt voor vrijstaande woningen een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning en voor halfvrijstaande woningen een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Dit betekent een parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen ($2 \times 1,8$ en $1 \times 1,9 = 5,5$ of $3 \times 1,9 = 5,7$). Deze parkeerplaatsen dienen in principe binnen het plangebied te worden gerealiseerd.

4.2.5 Kabels en leidingen

Volgens het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van de Gasunie, zijn binnen het besluitgebied en de directe omgeving geen leidingen met een planologische beschermingszone gelegen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.6 Peelrandbreuk

Dwars door het plangebied loopt de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een geologische breuklijn die zijn naam dankt aan de Peel. Grofweg vormt de breuklijn de lijn Roermond-Meijel, Liessel, Deurne, Bakel, Gemert, Uden en Heesch. Deze noordwest-zuidoost lopende afschuivingsbreuk reikt tot aan het aardoppervlak en scheidt de relatief omhoog bewegende Peelhorst van de relatief omlaag bewegende Roerdalslenk.

Afhankelijk van de sterkte van een aardbeving variëren de effecten van 'niet gevoeld' tot 'vernielend'. De mogelijke effecten worden op de risicokaart van Noord-Brabant weergegeven volgens de schaal van Mercalli, die loopt van I tot en met XII. In Nederland kan een eventuele aardbeving naar verwachting uitkomen op V – VIII op de schaal van Mercalli. Op de risicokaart worden het plangebied en de omgeving aangeduid als zone met een waarde van VI op de schaal van Mercalli (het risico geldt voor de regio Deurne – Gemert-Bakel en niet alleen direct rond de breuk). Dit betekent dat de kans op een sterke aardbeving (schrikreacties, voorwerpen in huis vallen om, bomen bewegen, weinig solide huizen worden beschadigd) aanwezig is. Bouwen op de Peelrandbreuk is niet wenselijk.

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



Uitsnede risicokaart Mercalli8 zone

4.3 Economische aspecten

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van woningen. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. Omdat de gronden volledig in gemeentelijk eigendom zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gronden vallen binnen de grondexploitatie Zonnedauw en het kostenverhaal kan plaatsvinden middels de grondverkoop.

4.4 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het uitwerkingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het uitwerkingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het uitwerkingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het uitwerkingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het uitwerkingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het vigerende bestemmingsplan 'Heiakkker e.o./Noordrand'. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het uitwerkingsplan in principe nog volgens de systematiek van het moederplan zou mogen worden opgesteld. Omdat de gemeente Deurne haar inwoners zo goed en gebruiksvriendelijk mogelijk wenst te informeren, is er echter voor gekozen om het uitwerkingsplan inhoudelijk te laten aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan, maar verder vorm te geven conform de SVBP 2012, zodat het plan ook digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl kan worden ontsloten en optimaal toegankelijk is voor belanghebbenden.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het uitwerkingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

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

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

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

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, op basis waarvan maximaal drie woningen zijn toegestaan. Voor het overige zijn de maatvoeringsaspecten in de regels vastgelegd, waaronder de maximale goot- en bouwhoogte van 6, respectievelijk 11 meter. Verder geldt dat uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn toegestaan. Inhoudelijk is voor wat betreft de regels aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels en de overige regels.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van bestaande maten en parkeren.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het uitwerkingsplan wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen ten behoeve van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop', die op de verbeelding is opgenomen in verband met de ligging binnen de molenbiotoop van de Maria Antoinette molen.

Daarnaast is een regeling opgenomen ten behoeve van het attentiegebied van de peelrandbreuk, zoals aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'overige zone - attentiegebied peelrandbreuk'. De als zodanig aangeduide gronden zijn in de eerste plaats bestemd voor het behoud en bescherming van aardkundige waarden, alsmede voor de veiligheid in verband met aardverschuivingen. Het oprichten van gebouwen is alleen toegestaan als het gebouw uitsluitend aan één zijde van de Peelrandbreuk, dat wil zeggen geheel op slenk dan wel horst, is gebouwd.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het uitwerkingsplan geregelde, onderwerpen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. PROCEDURE

6.1 Procedure

Het uitwerkingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp uitwerkingsplan. De procedure ziet er kort samengevat als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp uitwerkingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan belanghebbende instanties;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouders, binnen 12 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp;
- Algemene **bekendmaking** van het uitwerkingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan belanghebbende instanties: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het uitwerkingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het voorliggende uitwerkingsplan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Wel is het concept ontwerp in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties.

Op basis van het op 7 december 2016 ingevulde formulier 'Inventarisatie ruimtelijke aspecten' ten behoeve van het aanmelden van een ruimtelijke plan bij de provincie Noord-Brabant, blijkt dat er vanuit de provincie geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Gezien de beperkte toename van de hoeveelheid verhard oppervlak, kan van vooroverleg met het waterschap worden afgezien. Voor de volledigheid is het uitwerkingsplan desondanks voorgelegd aan het waterschap.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan is met ingang van 6 januari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

