

Wijzigingsplan 'Schansweg - Vinkenpad in Neerkant'

Gemeente Deurne

Vastgesteld



Wijzigingsplan 'Schansweg - Vinkenpad in Neerkant'

Gemeente Deurne
Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0762.BPW201706-C001
Rapportnummer BRO:	211x09325
Datum:	7 november 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. D. van der Coelen (gemeente Deurne)
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Voorontwerp	25 juli 2017
Ontwerp:	24 augustus 2017
Vaststelling:	7 november 2017
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, Schansweg, Vinkenpad, Neerkant, gemeente Deurne
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknorte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het wijzigingsplan voor de ontwikkeling van maximaal zes woningen op het perceel tussen de Sint Vincentiusstraat, de Schansweg en het Vinkenpad in Neerkant, in de gemeente 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

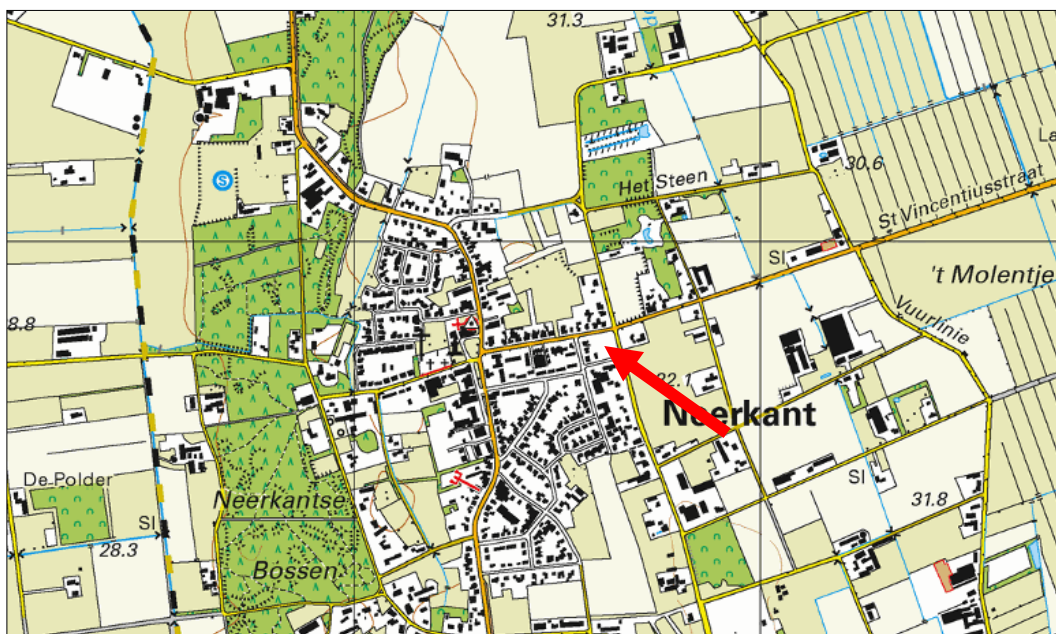
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	7
2.2.1 Algemeen	7
2.2.2 Woningbouwprogramma	7
2.2.3 Verkeer en parkeren	7
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	10
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie Deurne	14
3.3.2 Welstandnota gemeente Deurne 2016	15
3.3.3 Woonvisie gemeente Deurne, regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking	15
4. UITVOERINGSASPECTEN	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Bodem	17
4.1.2 Geluidhinder	17
4.1.3 Luchtkwaliteit	18
4.1.4 Externe veiligheid	19
4.1.5 Milieuzonering	22
4.2 Fysieke aspecten	23
4.2.1 Cultureel erfgoed	23

4.2.2 Flora & Fauna	23
4.2.3 Waterhuishouding	26
4.2.4 Verkeer en parkeren	28
4.2.5 Kabels en leidingen	29
4.3 Besluit milieueffectrapportage	29
4.4 Economische aspecten	29
4.5 Handhaafbaarheid	30
5. JURIDISCHE PLANOPZET	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Toelichting op de verbeelding	31
5.3 Toelichting op de regels	31
5.3.1 Inleidende regels	31
5.3.2 Bestemmingsregels	32
5.3.3 Algemene regels	33
5.3.4 Overgangs- en slotregels	33
6. PROCEDURE	34
6.1 Procedure	34
6.2 Vooroverleg en inspraak	34
6.3 Zienswijzen	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel tussen de Sint Vincentiusstraat, de Schansweg en het Vinkenpad in Neerkant een zestal woningen te realiseren. Binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2^e herziening' is slechts de bouw van drie woningen rechtstreeks toegestaan. In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bouw van drie extra woningen mogelijk kan worden gemaakt. Vanuit dit kader is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld, waarin passende juridisch-planologische kaders zijn opgenomen waarmee in totaal de beoogde zes woningen binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden.



Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt in het oostelijke deel van de kern Neerkant, op het perceel tussen de Sint Vincentiusstraat, de Schansweg en het Vinkenpad. De exacte begrenzing van het plangebied is navolgend op een luchtfoto met kadastrale grenzen weergegeven.



Luchtfoto met kadastrale grenzen van plangebied en omgeving met blauw omlijnd de begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

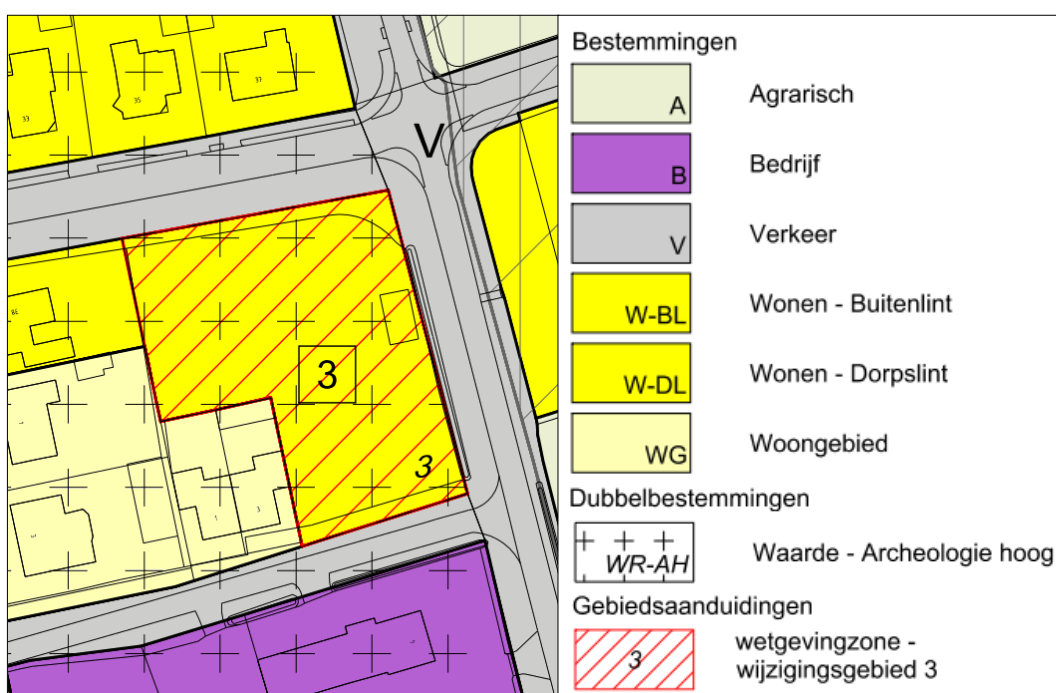
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2e herziening', zoals dat door de gemeenteraad van Deurne is vastgesteld op 11 juli 2017. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen – Dorpslint'. Ter plaatse is wonen toegestaan in bestaande woningen en de bouw van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen niet meer mag bedragen dan is aangeduid op de verbeelding. In dit geval zijn maximaal drie woningen rechtstreeks toegestaan.

Voor het plangebied is daarnaast de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' opgenomen, waarmee de nieuwbouw van maximaal drie extra woningen kan worden toegestaan naast het reeds ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegestane aantal woningen, met dien verstande dat:

- a. de woningen passen in het woningbouwprogramma en het doelgroepenbeleid van de gemeente;
- b. de woningen passen binnen provinciale prognose en regionale woningbouwafspraken;

- c. het bouwplan voldoet aan de door de gemeente opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie;
- d. er voldaan wordt aan de milieueisen, onder meer t.a.v. bodem, water, geluid, lucht, milieuhinder, flora en fauna en archeologie;
- e. de financiële uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd;
- f. er wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Wonen - Dorpslint'.

Aan de bovengenoemde voorwaarden wordt voldaan, zoals blijkt uit deze toelichting. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgesteld, waarmee de realisatie van in totaal zes woningen binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2^e herziening'.

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit wijzigingsplan 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 oostkant van Neerkant, op het perceel tussen de Sint Vincentiusstraat, de Schansweg en het Vinkenpad. In de huidige situatie bestaat het plangebied grotendeels uit een braakliggend bouwrijp gemaakt terrein. Uitsluitend langs de zijde van de Sint Vincentiusstraat is nog een smalle groenstrook aanwezig. Langs de Schansweg ligt verder een smalle afwateringssloot.

In de omgeving zijn met name woningen gelegen. Aan de zuidkant grenst het perceel aan een strook met bedrijfspercelen waarop kleinschalige bedrijvigheid van milieucategorie 1 en 2 met bijbehorende bedrijfswoningen is toegestaan. Aan de oostzijde van de Schansweg zijn verder naast enkele verspreid liggende woningen, agrarische percelen gelegen.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

2.2.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal zes woningen, waarvan er op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds drie zijn toegestaan en middels het voorliggende wijzigingsplan drie extra mogelijk worden gemaakt. Voor de woningen wordt aangesloten bij de regels van de bestemming 'Wonen – Dorpslint' zoals deze reeds voor het perceel gelden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent onder meer dat de afstand van de voorgevels van de hoofdgebouwen tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder bedragen dan 5 meter en niet meer dan 10 meter. Verder geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter, waarbij de woningen vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen te worden afgedekt met hellende dakvlakken. De inhoud van de woningen mag niet meer dan 750 m³ bedragen.

2.2.2 Woningbouwprogramma

De te realiseren woningen passen binnen de regionale en gemeentelijke woningbouwka- ders. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De gemeentelijke 'Nota Parkeernormen 2013' is van toepassing op deze ontwikkeling. In deze nota staat een samenhangend stelsel van parkeernormen voor de middellange termijn. Uitgaande van een worst-case scenario, zijnde zes vrijstaande koopwoningen, moet op grond van de 'Nota Parkeernormen 2013' voorzien worden in 12,6 parkeerplaat-

sen, 2,1 parkeerplaatsen per woning. Het bezoekersaandeel bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen zullen de bouwplannen worden getoetst aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2013'. Hiermee wordt geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Het bouwen van nieuwe woningen binnen het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan, met dien verstande dat op basis hiervan slechts drie woningen zijn toegestaan in plaats van de beoogde zes woningen. Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed in de omgeving aangezien er in de omgeving van het besluitgebied voornamelijk woningen liggen. De woningen sluiten aan bij het stedenbouwkundige beeld van de woningen in de directe omgeving met twee bouwlagen en een kap. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke effecten tot gevolg heeft voor de omgeving en vanuit stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is.

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.

Bij woningbouw gaat het om een stedelijke ontwikkeling (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Een nieuw plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt echter niet altijd onder de Ladder. In casu is sprake van het toevoegen van drie woningen aan de woningvoorraad. Het toevoegen van maximaal elf woningen is in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Dit betekent dat artikel 3.1.6, lid 2 Bro niet van toepassing is.

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.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen 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 gebied. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels 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 objecten, hoofdwegen en EHS-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling 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 wijzigingsplan 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 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 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, ecologische 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 geformuleerd 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;
- zonerings 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 dichtslibben 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. 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

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 is reeds diverse malen geactualiseerd en bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'.

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 provinciale uitwerking van het Nationaal Natuurnetwerk begrensd.

In artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit' wordt aangegeven dat de toelichting van een bestemmingsplan (en zoals in dit geval een wijzigingsplan) een verantwoording dient te bevatten dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient een verantwoording te worden opgenomen waaruit blijkt dat:

- rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

In de hoofdstukken 2 en 4 is deze nadere verantwoording van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit weergegeven, waaruit blijkt dat er op basis van de bovengenoemde aspecten geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
5. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in de verordening is toegelaten.

Aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is invulling gegeven aangezien sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij de locatie reeds in het vigerende bestemmingsplan bestemd is ten behoeve van woondoeleinden. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen (en wijzigingsplannen) 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 een actief grondbeleid op de beleidsdoelen om de ambities op het gebied van wonen te bewerkstelligen.

Het plangebied is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding. Hiermee wordt aangesloten bij een speerpunt als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne. 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 gemeentelijk welstandbeleid is recentelijk geactualiseerd in de door de gemeenteraad op 15 november 2016 vastgestelde Welstandsnota 2016. De reden om een nieuwe Welstandsnota op te stellen is een verdere deregulering en vereenvoudiging van het welstandsbeleid en een versnelling van de vergunningsprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Tegelijkertijd blijft de zorg voor de kwaliteit van onze gebouwde omgeving belangrijk – daar waar dat nodig en wenselijk is. Één van de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere welstandsnota is dat woongebieden met vrijstaande woningen en bedrijventerreinen zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden. Het plangebied maakt deel uit van deze welstandsvrije gebieden. Voor deze gebieden zijn geen redelijke eisen van welstand vastgesteld en is een welstandstoets niet aan de orde.

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 (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:
 - niet afzetbaar zijn in de markt, en/of
 - tot (verdere) versterking van de bestaande markt leiden, en/of
 - 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 levensloopbestendige woningen.
- De toevoeging van woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied op voor woningbouw gewenste en geschikte locaties met voorrang voor:
 - locaties nabij voorzieningen;
 - projecten waarbij geen stenen worden toegevoegd (hergebruik panden tenzij sloop tot een substantiële kwalitatieve verbetering van de directe (woon)omgeving leidt).

Het initiatief voor de bouw van maximaal zes woningen binnen het plangebied past binnen de kaders van de Woonvisie 2015-2030. Bovendien is sprake van een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, nabij voorzieningen.

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 mei 2017.

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

Het gaat bij het onderhavige initiatief om de realisatie van drie extra wooneenheden. De ontwikkeling past binnen de regionale woningbouwkaders, is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en ligt binnen bestaand stedelijk gebied, in het oosten van de kern Neerkant. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht. In het voorliggende geval hebben de gronden reeds een woonbestemming, waardoor ervan uit mag worden gegaan dat de gronden reeds geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.2 Geluidhinder

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.

Voor zowel het Vinkenpad, de Schansweg als de Sint Vincentiusstraat geldt ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid van 30 km/u. Dit betekent dat deze wegen geen geluidzone hebben zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Indien in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gekeken naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, dan blijkt op basis van het gemeentelijk geluidmodel dat ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden, maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Formeel hoeft voor de woningen geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Wel wordt geadviseerd om in het kader van de omgevingsvergunningaanvragen voor het bouwen een onderzoek naar de gevelgeluidwering uit te laten voeren, teneinde een binnenniveau van 33 dB te waarborgen, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï is de ontwikkeling inpasbaar.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen 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:

- 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.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM.

Middels dit wijzigingsplan wordt de realisatie van drie extra woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate’. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM en de NSL monitoringstool voldoen de huidige concentraties PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ ter plaatse ruimschoots aan de jaargemiddelde grenswaarden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. De voorgenomen ontwikkeling zal slechts een beperkte extra verkeersaantrekkende werking met zich meebrengen. Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

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 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. Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. 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.

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. De ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} per jaar).

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 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico, dient verantwoording te worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (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.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹. In het voorliggende geval wordt woningbouw mogelijk gemaakt dus is nadere toetsing aan externe veiligheidsaspecten noodzakelijk.

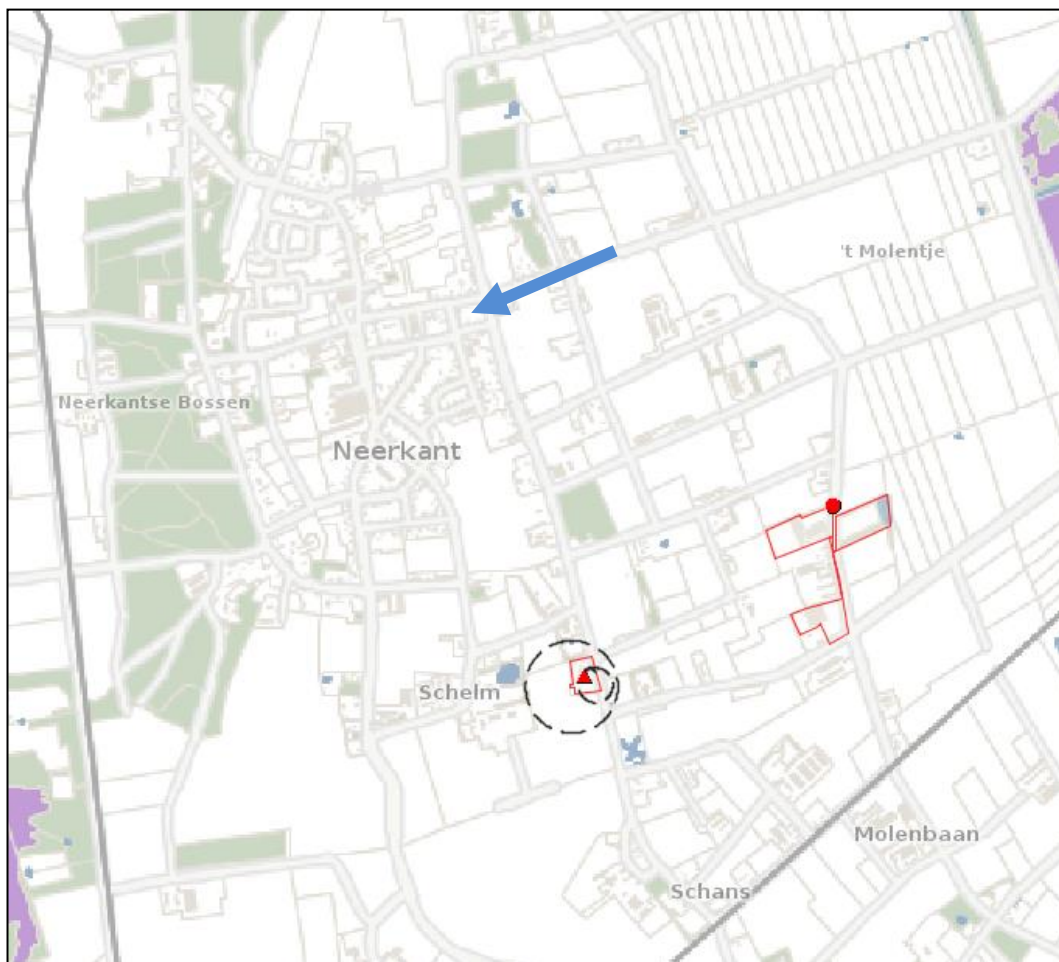
Toetsing

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.

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

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transport-routes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.



Uitsnede risicokaart, met aanduiding ligging plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle inrichtingen

Ten zuiden van het plangebied, aan de Schansweg 22, ligt op basis van de risicokaart een autobedrijf met een LPG vulpunt (PR 10^{-6} : 35 meter, invloedsgebied: 150 meter), reservoir (PR 10^{-6} : 120 meter en invloedsgebied 150 meter) en afleverinstallatie (PR 10^{-6} : 15 meter). Het plangebied ligt echter buiten de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} en de invloedsgebieden van deze installaties en deze risicovolle inrichting vormt daarmee geen belemmering. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen, waarmee bij dit wijzigingsplan rekening dient te worden gehouden.

Wegen en spoorwegen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen risicovol transport over wegen, spoorwegen of water plaats, waarmee bij dit wijzigingsplan rekening dient te worden gehouden.

Buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen risicovol transport door buisleidingen plaats, waarmee bij dit bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

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.

Ten zuiden van het plangebied zijn bedrijfspercelen gelegen, waarop bedrijfsactiviteiten van maximaal milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Bedrijfsactiviteiten van milieucategorie worden over het algemeen als aanvaardbaar geacht nabij woningen. Dit geldt zeker voor een gemengd gebied waartoe het plangebied en de directe omgeving mogen worden gerekend, door de mix van woonfuncties, bedrijfspercelen en agrarische percelen langs de buitenzijde van de kern Neerkant.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds woningbouw binnen het plangebied is toegestaan. Er wordt dus geen nieuwe woningbouw dichterbij omliggende bedrijfsfuncties mogelijk gemaakt dan op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan. Vanuit het aspect milieuzonering vinden ervan uit dat oogpunt dus geen wijzigingen plaats en worden er geen bedrijven uit de omgeving in hun functioneren belemmerd als gevolg van dit wijzigingsplan. Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woningen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

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 inzake archeologie. 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 een hoge archeologische verwachting. In de regels en op de verbeelding is voor het deel met een gematigde archeologische verwachting de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie hoog’ opgenomen, waarin een passende bescherming wordt geboden aan de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor toekomstige omgevingsvergunning aanvragen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform paragraaf 5.4, 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigd 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.

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

4.2.2 Flora & Fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de ‘Wet natuurbescherming’ (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit het Brabants Natuurnetwerk (voormalige EHS) en Groenblauwe Mantel, is ruimtelijk vastgelegd in de hernieuwde Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Het Brabants Natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarische natuurbeheer behoren tot het Brabants Natuurnetwerk. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht 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 een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onder de Wet natuurbescherming vanaf 1 januari 2017 bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming, de door de betreffende provincie gekozen soorten uit het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de

soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en met alle in Europa aangewezen inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Stappenplan soortenbescherming

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 vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming is het van belang dat bestemmingsplannen geen ontwikkelingen mogelijk maken die negatieve effecten op de aangewezen soorten en habitattypen kunnen veroorzaken. Het kan hierbij gaan om effecten zoals vermeting, verzuuring, verdroging, geluidsverstoring etc. Uit de kaarten behorende bij de Verordening ruimte blijkt dat het plangebied niet binnen het Brabants Natuurnetwerk (de voormalige EHS) ligt. Evenmin ligt het plangebied binnen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Op circa 1.000 meter ten noordoosten ligt het Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel. Op circa 1.350 meter ten zuidwesten ligt het Natura 2000-gebied Grote Peel. Gezien de tussenliggende afstand in combinatie met de beperkte omvang van de ontwikkeling, kan ervan uit worden gegaan dat er geen negatieve invloed wordt uitgeoefend op de genoemde Natura 2000-gebieden.

Soortbescherming

Aangezien het overgrote deel van het plangebied bestaat uit braakliggend en bouwrijp terrein, zijn hier geen beschermde soorten te verwachten. Wel zouden in de groenstrook

langs de Sint Vincentiusstraat mogelijk beschermde soorten kunnen voorkomen, waaronder bepaalde vogelsoorten. Indien de groenstrook niet gehandhaafd kan blijven, dan dient voorafgaand aan het eventueel (al dan niet gedeeltelijk) verwijderen hiervan door een ecooloog inzichtelijk gemaakt te worden in hoeverre ter plaatse beschermde soorten aanwezig zijn. Indien beschermde soorten aanwezig zijn, dan zullen hiertoe passende maatregelen genomen moeten worden. Op deze wijze kan overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen worden.

Conclusie

Gezien de aard en geringe omvang van het besluitgebied, zijn uitsluitend in de groenstrook langs de Sint Vincentiusstraat mogelijk beschermde soorten te verwachten. Door voorafgaand aan het eventueel verwijderen van de groenstrook deze te controleren op aanwezige soorten en indien deze aanwezig zijn, passende maatregelen te nemen, kan overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen en bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van de beoogde woningen.

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. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke 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 voorliggende geval zal naar verwachting de verhardingstoename minder dan 2.000 m² bedragen, waardoor geen compensatieverplichting geldt. In de huidige situatie is namelijk reeds de bouw van drie woningen toegestaan en middels dit wijzigingsplan wordt de realisatie van drie extra woningen binnen de reeds vigerende woonbestemming mogelijk gemaakt. Daarnaast bedraagt de oppervlakte van het plangebied circa 2.340 m², waarbij ervan kan worden uitgegaan dat zelfs de verharding van de 6 woningen in totaal niet meer zal bedragen dan 2.000 m².

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. Middels het voorliggende wijzigingsplan 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.

Bij de nieuwbouw zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

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

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via de aangrenzende wegen. De realisatie van de in totaal maximaal zes woningen, waarbij middels dit wijzigingsplan feitelijk sprake is van een toename van slechts drie woningen, zal slechts leiden tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De capaciteit van de aangrenzende en omliggende wegen 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. In deze nota staat een samenhangend stelstel van parkeernormen voor de middellange termijn. Afhankelijk van het exacte type woningen zal bij de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Uitgaande van vrijstaande koopwoningen (het worst-case scenario) zou moeten worden voorzien in 2,1 parkeerplaatsen per woning, waarvan het bezoekersaandeel 0,3 parkeerplaats per woning bedraagt.

Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen zullen de bouwplannen worden getoetst aan de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen 2013'. Hiermee wordt geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en dat er geen parkeerproblemen zullen ontstaan.

4.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving liggen geen kabels of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied. Met het voorliggend wijzigingsplan worden ook geen nieuwe ontwikkelingen van kabels of leidingen met een beschermingszone mogelijk gemaakt.

4.3 Besluit milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”*

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van slechts 3 (extra) woningen op een bestaande woningbouwlocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Hiervoor kan aansluiting worden gezocht bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is opgenomen. De realisatie van 3 woningen wordt in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet gezien als stedelijke ontwikkeling. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woningen geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.4 Economische aspecten

Het voorliggende wijzigingsplan maakt woningbouw mogelijk. Er is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is, conform de wet (Wro), verplicht bij het vaststellen van een dergelijke planologische maatregel kostenverhaal te verzekeren. Dit houdt in het 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. Alle gronden zijn in bezit van de gemeente waardoor het verhalen van kosten op deze locatie niet van toepassing is. Het voorliggende wijzigingsplan is economisch haalbaar en financieel uitvoerbaar.

4.5 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het wijzigingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het wijzigingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het wijzigingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het wijzigingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. 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 'Kom Neerkant, 2^e herziening'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van 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 wijzigingsplan 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 - Dorpslint

Voor het volledige plangebied is de bestemming 'Wonen – Dorpslint' opgenomen, zoals is voorgeschreven op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen – Dorpslint' is in het vigerende bestemmingsplan toegekend aan de lintbebouwing van de buiten het centrum gelegen hoofdwegen van Neerkant. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en bijvoorbeeld aan-huis-verbonden beroepen.

Waarde – Archeologie hoog

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie Hoog' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, 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 ondergeschikte bouwonderdelen, bestaande maten en parkeren.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het wijzigingsplan wordt verstaan. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen voor bed & breakfastvoorzieningen, kamerverhuur en/of logies en afhankelijke woonruimtes.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het wijzigingsplan 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

Een wijzigingsplan 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 terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. De procedure ziet er kort samengevat als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan;
- **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 wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders, binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp;
- Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Aangezien verder sprake is van gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid, welke reeds in het kader van het vooroverleg voor het vigerende bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2^e herziening' reeds is voorgelegd aan de instanties, is het opnieuw voeren van vooroverleg met instanties niet noodzakelijk.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 15 september 2017 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

