

Ruimtelijke onderbouwing “Zandbosweg te Deurne”

Gemeente Deurne



Ruimtelijke onderbouwing “Zandbosweg te Deurne”

Gemeente Deurne

Rapportnummer BRO:	211x08940
Datum:	27 februari 2017
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. T. Alders (Bergopwaarts), dhr. D. Swinkels (Burgtbouw)
Projectteam BRO:	Dhr. L. Arends, MSc. en Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het realiseren van 11 appartementen en 8 duplexwoningen aan de Zandbosweg te Deurne.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	10
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	11
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.3.1 Structuurvisie Deurne	12
3.3.2 Welstandsnota gemeente Deurne 2016	14
3.3.3 Woonvisie gemeente Deurne, regionale woningbouwafspraken en de Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.3.4 Vigerend bestemmingsplan 'Centrum Deurne'	16
3.4 Afweging beleidskader	17
4. UITVOERINGSASPECTEN	18
4.1 Economische uitvoerbaarheid	18
4.2 Milieu-aspecten	19
4.2.1 Bodem	19
4.2.2 Geluidhinder	20
4.2.3 Luchtkwaliteit	21
4.2.4 Externe veiligheid	23
4.2.5 Milieuzonering	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.3.1 Archeologie	26
4.3.2 Cultuurhistorie	26
4.4 Leidingen en infrastructuur	26
4.5 Natuur en landschap	26
4.6 Flora en fauna	26
4.7 Verkeer en parkeren	27
4.8 Waterhuishouding	27

5. AFWEGING BELANGEN	30
-----------------------------	-----------

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	31
---	-----------

BIJLAGE

1. Begrenzing besluitgebied

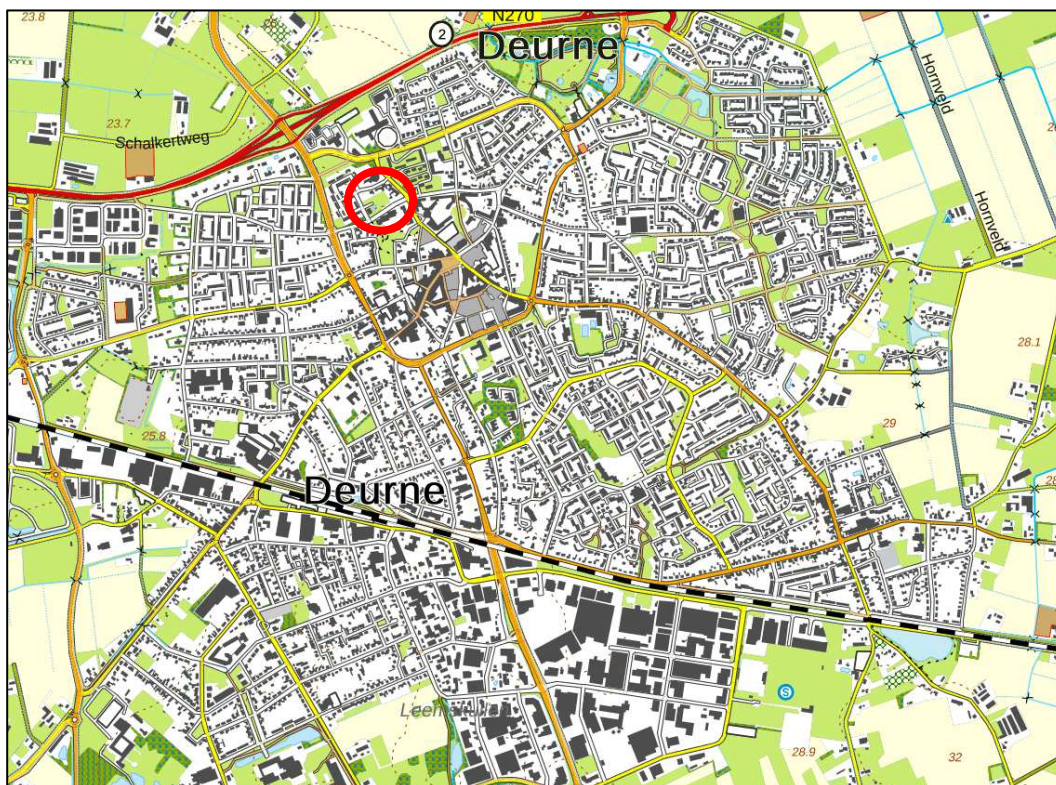
ONDERZOEKSRAPPORTEN

- Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Zandbosweg te Deurne, kenmerk: 3049.001*, 13 december 2016.
- Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem, Zandbosweg ong. te Deurne, rapportnummer 3049.002 en 3049.003*, 13 januari 2017.
- K+ Adviesgroep bv, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bouwplan Zandbosweg te Deurne, kenmerk: M12 138.401*, 27 maart 2012.

1. INLEIDING

Aanleiding

Bergopwaarts heeft het voornemen om aan de kruising van de Zandbosweg en de Ligthartstraat in Deurne, 11 appartementen en 8 duplexwoningen te realiseren. In het verleden is voor deze locatie reeds een omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 11 patio-woningen en 8 appartementen. Om beter te kunnen inspelen op de huidige marktomstandigheden, is het plan echter gewijzigd. Met behulp van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de voorgenen afwijking van het bestemmingsplan geregeld.



Topografische kaart met locatie besluitgebied (rood omcirkeld)

Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deurne', zoals door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld op 27 januari 2015. Voor het besluitgebied geldt de bestemming 'Wonen' en ter plaatse is slechts een maximum van 16 wooneenheden toegestaan. De gemeente Deurne kan medewerking verlenen aan het initiatief door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De uitgebreide omgevingsvergunningprocedure dient hiervoor te worden doorlopen. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is

dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied beperkt zich tot het perceel, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie K, nr. 1971 en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zandbosweg en aan de westzijde door de Ligthartstraat. Aan de noord- en oostzijde grenst het besluitgebied aan bestaande woonpercelen.



Luchtfoto met projectie kadastrale ondergrond met blauw omlijnd het besluitgebied

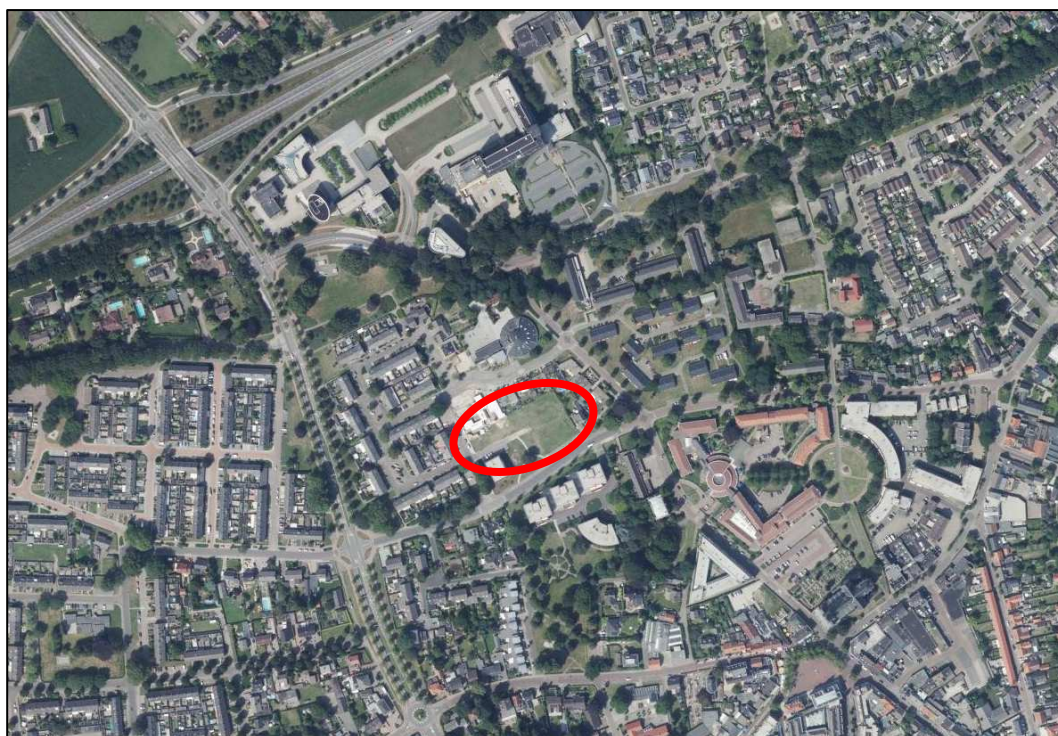
Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel en het besluitprofiel beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige uitvoeringsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te voeren procedure en de planstukken.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing is, ligt ten noordwesten van het centrum van Deurne aan de kruising van de Zandbosweg en de Ligthartstraat. In de huidige situatie is het perceel braakliggend en vrijwel geheel begroeid met gras. Direct ten zuidwesten van het besluitgebied staat een appartementengebouw nabij de kruising van de Zandbosweg en de Ligthartstraat. Direct ten noordwesten van het besluitgebied zijn recent woningen gebouwd. In de verdere omgeving liggen vooral woningen en enkele maatschappelijke gebouwen.



Luchtfoto omgeving besluitgebied (rood omlijnd)



Foto's van het plangebied gezien vanuit het westen (boven), plangebied vanuit het zuidoosten (midden) en het bestaande appartementengebouw en de vijver.

2.2 Besluitprofiel

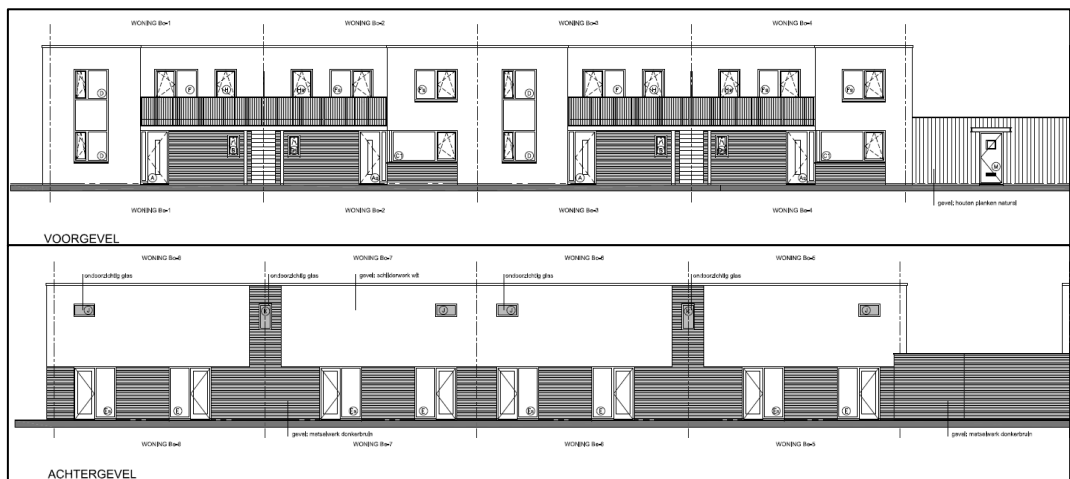
Het voornemen bestaat om in het besluitgebied een appartementengebouw met daarin 11 appartementen en daarnaast 8 duplexwoningen te realiseren. Iedere duplexwoning bestaat uit 2 wooneenheden met ieder een oppervlakte van circa 90 m². De duplexwoningen zijn in twee rijen van vier woningen gepland, waartussen bergruimte wordt gerealiseerd. De appartementen hebben een oppervlakte van circa 75 m². Het appartementengebouw wordt 9,5 meter hoog en de duplexwoningen krijgen een hoogte van 6,4 meter. Zowel voor de duplexwoningen als voor de appartementen geldt dat deze vallen in de categorie van sociale huur. Er worden 33 parkeerplaatsen in het besluitgebied gerealiseerd. De op de situatietekening aangegeven bestaande bebouwing, groenvoorzieningen en paden blijven behouden.



Situatietekening



Gevelbeelden van het appartementengebouw

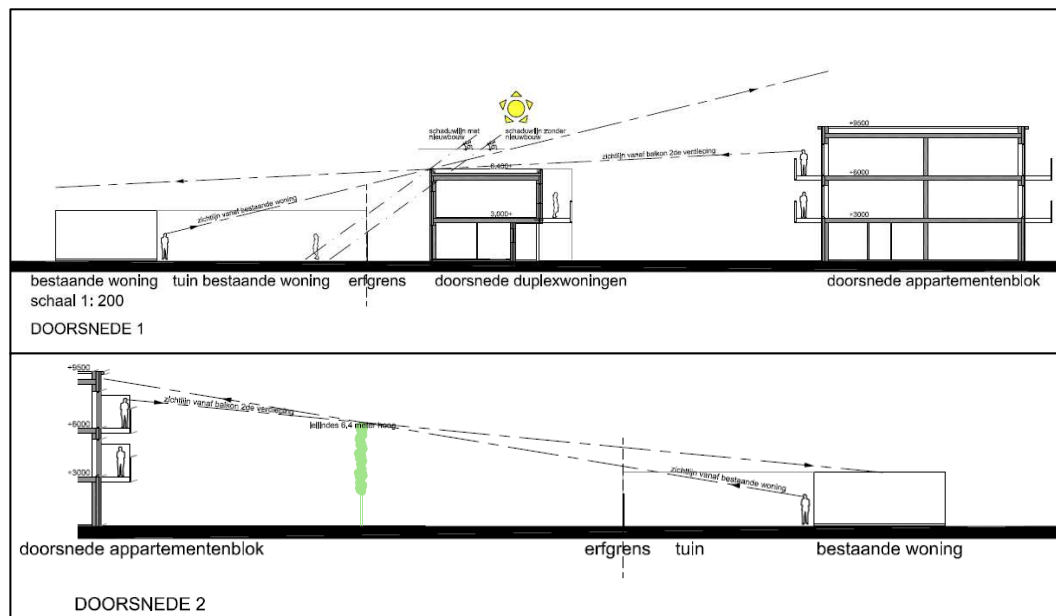


Gevelbeelden van de duplexwoningen.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegelaten. Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed op de locatie, aangezien het besluitgebied midden in een woonwijk ligt en in de huidige situatie braakliggend is en er reeds sprake is van de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is er sprake van een gewijzigd bouwplan aangezien er in het besluitgebied al eerder woningen zijn vergund. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de lege plek in de woonwijk op een passende manier ingevuld. Er is bij de bepaling van de hoogte en situering van de gebouwen rekening gehouden met zichtlijnen vanuit de bestaande woningen. Het appartementengebouw wordt voor het grootste deel aan het zicht onttrokken door bestaande

bomen en de toekomstige duplexwoningen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het plan, zowel op korte als op (middel) lange termijn, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg heeft voor de omgeving.



Dwarsdoorsneden

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Aangezien er sprake is van een kleinschalige, lokale ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn, bestaan er vanuit rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening geen belemmeringen.

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). De ladder voor duurzame verstedelijking zal daarom worden doorlopen in paragraaf 3.3.3.

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;
- 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 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 besluitgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik en herstructurering. 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 besluitgebied 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'.

3.2.3 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.

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.

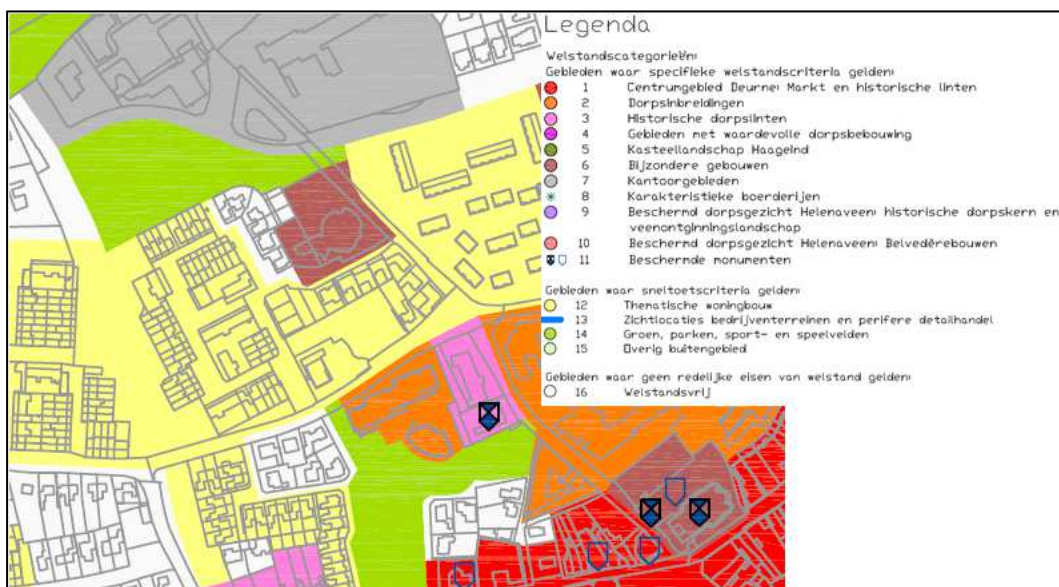
Het besluitgebied is een voorbeeld van een kleinschalige inbreiding nabij het centrum van Deurne, waarbij deels levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne en het leggen van prioriteit bij het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de structuurvisie ten aanzien van het thema 'wonen' geschetst zijn.

3.3.2 Welstandsnota gemeente Deurne 2016

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

Dit welstandbeleid is onlangs 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. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de eerdere welstandsnota 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.



Uitsnede kaart Welstandsnota gemeente Deurne 2016

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt de categorie 'thematische woningbouw', waarvoor sneltoetscriteria gelden. De woningen zullen aansluiten bij de basiskwaliteit van het bestaande straatbeeld, waarmee aan de Welstandnota zal worden voldaan.

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) verstoring 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).

De voorgenomen ontwikkeling aan de Zandbosweg is aanvullend op de bestaande voorraad (sociale huurwoningen en deels levensloopbestendige woningen). Bovendien ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied, nabij voorzieningen. De locatie is genoemd als te realiseren project in de Woonvisie 2015-2030.

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. De locatie Zandbosweg is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het gaat bij het onderhavige initiatief om een initiatief voor 27 wooneenheden. Aangezien het besluitgebied is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat is afgestemd op de actuele regionale behoefte, wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking: de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1). Hierbij dient te worden aangetekend dat in een eerder stadium reeds een omgevingsvergunning is verleend voor 11 patiowoningen en 8 appartementen.

Het besluitgebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, nabij het centrum van de kern Deurne. De beschikbare gronden binnen het bestaand stedelijk gebied worden bij dit initiatief dus benut. Daarmee wordt ook voldaan aan trede 2: de behoefte wordt binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen.

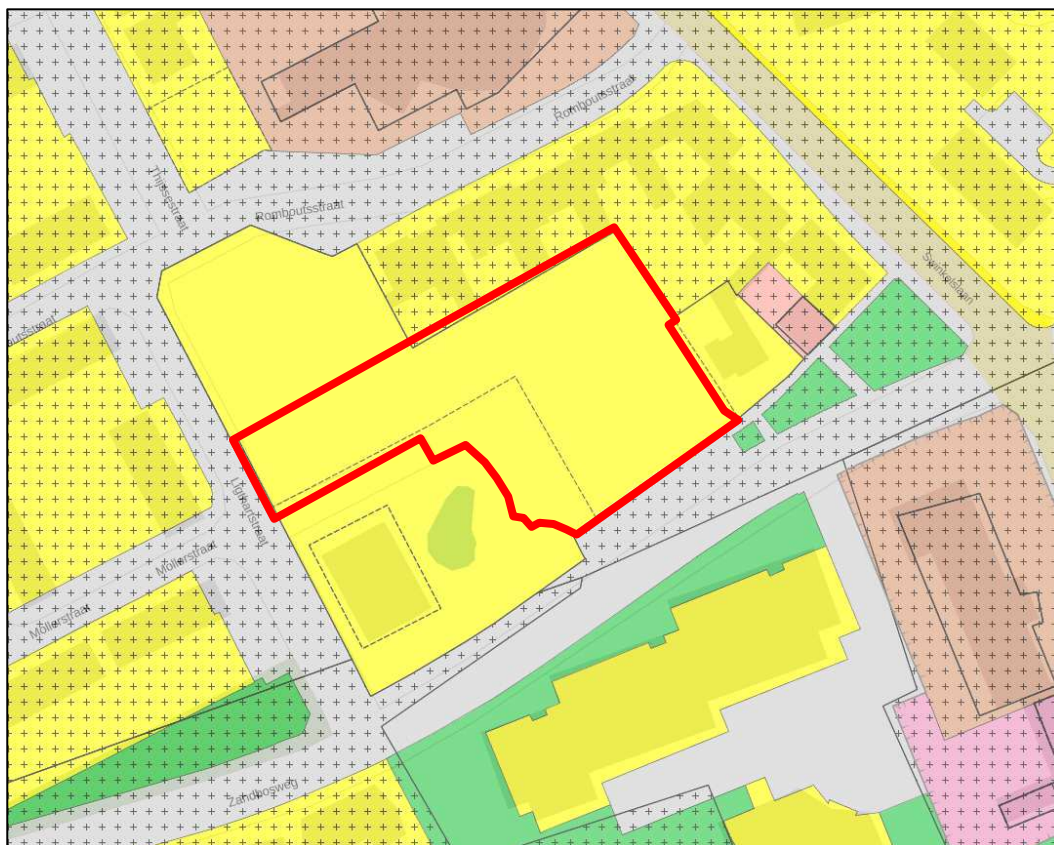
De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en past binnen zowel de regionale als de gemeentelijke woningbouwkaders.

3.3.4 Vigerend bestemmingsplan 'Centrum Deurne'

Het besluitgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Deurne'. Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2015 door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld.

Voor het besluitgebied geldt de bestemming 'Wonen', waarbinnen nieuw te bouwen woningen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtnaam van het ter plaatse aangegeven maximale aantal. Voor de voorgenomen locatie is een maximum aantal van 16 woningen toegestaan. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dit aantal overschreden, waardoor de ontwikkeling strijdig is met het bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de omgevingsvergunningsprocedure doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in het kader waarvan deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Deurne'

3.4 Afweging beleidskader

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit beleidsmatig oogpunt enkel afwijkt van het vigerende bestemmingsplan. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het maximale aantal van 16 toe te voegen woningen overschreden. Omdat de gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het voorliggend initiatief, wordt middels de voorliggende ruimtelijke onderbouwing en de te doorlopen procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de realisatie van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met (milieu-)invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet 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.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, 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 de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor kostenverhaal verplicht is. De gemeente sluit hiertoe een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer

De gemeente sluit daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade aan derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem

Historisch bodemonderzoek

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. Aangezien het besluitgebied in de huidige situatie braakliggend is en er woningen zijn voorzien is een bodemonderzoek noodzakelijk. In 2008 is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij geen verontreinigingen zijn geconstateerd. Aangezien dat onderzoek is verouderd, heeft Econsultancy in december 2016 een actualiserend historisch bodemonderzoek¹ uitgevoerd, waarvan de resultaten hieronder zijn opgenomen.

In het verlengde van de aanwezige weg (behorende bij appartementencomplex) is een puinverharding waargenomen. De puinverharding is na 2008 aangelegd, vermoedelijk ten tijde van de realisatie van de parkeergelegenheid van het appartementencomplex. Volgens een certificaat van de opdrachtgever betreft deze puinverharding menggranulaat en betongranulaat (uitgifte certificaat 01-01-2016), waardoor verondersteld mag worden dat dit voldoet aan de asbestnormen.

Daarnaast is in 2008 de bebouwing van de voormalige gymzaal gesloopt. In deze bebouwing was asbestverdacht materiaal verwerkt. Geadviseerd wordt om ter plaatse van de gehele nieuwbouwlocatie (circa 3.400 m²) een verkennend bodemonderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 en/of puin conform de NEN 5897 uit te voeren.

In 2004 en in 2008 is het besluitgebied betreffende de overige parameters voldoende onderzocht, waarbij destijds enkel lichte verontreinigen met zware metalen in de bovengrond en in het grondwater zijn aangetroffen. Voor de overige parameters kan op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie dan ook gesteld worden, dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem

Naar aanleiding van de resultaten van het historisch bodemonderzoek, is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem² uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Ten aanzien van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt de hypothese dat de bovengrond van de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd, op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook geen

¹ Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Zandbosweg te Deurne*, kenmerk: 3049.001, 13 december 2016.

² Econsultancy, *Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem, Zandbosweg ong. te Deurne, rapportnummer 3049.002 en 3049.003*, 13 januari 2017.

redenen voor verder bodemonderzoek en er bestaan géén belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

Ten aanzien van het verkennend onderzoek naar asbest kan de vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie met betrekking tot de parameter asbest als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt kortom geconcludeerd dat er van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen bestaan.

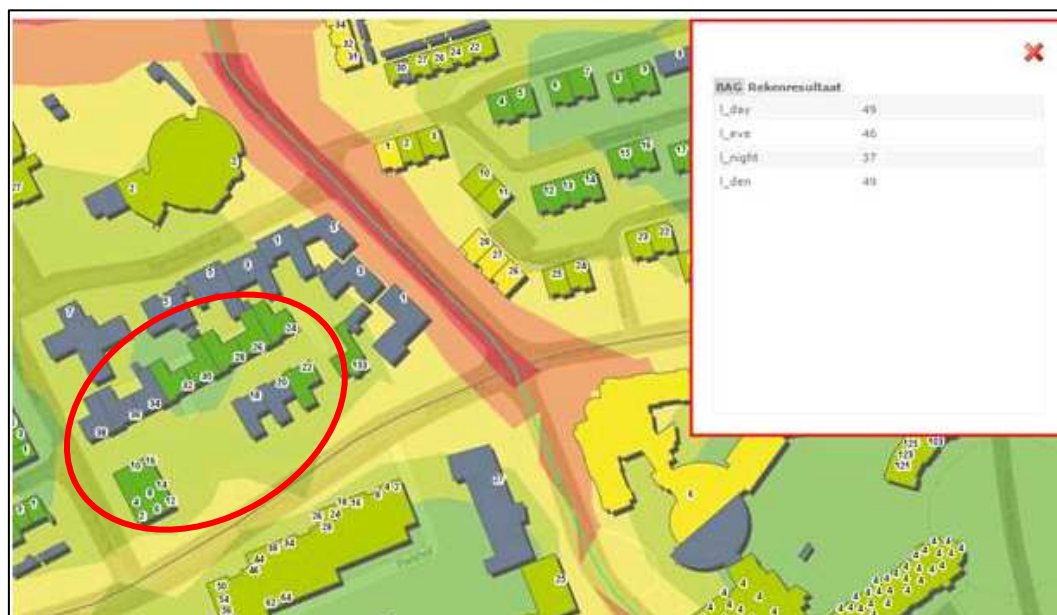
4.2.2 Geluidhinder

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.

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten. Het besluitgebied ligt binnen de geluidzones van de Dunantweg en de Houtenhoekweg, waardoor in principe akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Op de Zandbosweg en de Swinkelslaan is een snelheid van 30 km/uur toegestaan. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn deze wegen meegenomen in het onderzoek³ dat in maart 2012 door K+ Adviesgroep bv is uitgevoerd voor de locatie, waarbij nog werd uitgegaan van de oude verkaveling. Hierin is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten aanzien van de Dunantweg en de Houtenhoekweg niet wordt overschreden. Aangezien de ligging van de woningen in de oude verkaveling nagenoeg gelijk is aan de ligging van in de nieuwe verkaveling, kan ervan worden uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarden bij de nieuwe verkaveling ook niet worden overschreden. Voor de woningen die in de oude verkaveling dezelfde locatie hadden als de nu beoogde woningen in de nieuwe verkaveling is daarnaast geconcludeerd dat sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het geluidmodel van de gemeente Deurne ondersteunt deze conclusie.

³ K+ Adviesgroep bv, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bouwplan Zandbosweg te Deurne, kenmerk: M12 138.401, 27 maart 2012.

Op basis van het geluidmodel van de gemeente Deurne bedraagt de geluidbelasting ter hoogte van de beoogde 11 appartementen 49 dB excl. aftrek. De appartementen komen wel enkele meters dicht bij de weg te liggen. Op basis van het voorgaande kan een goed woon en leefklimaat worden gewaarborgd.



Uitsnede geluidmodel 'Icinity' van de gemeente Deurne met het plangebied rood omcirkeld. Het rekenresultaat is gegeven voor nummer 22 (nummering op basis van de oude verkaveling).

De voorziene ontwikkeling zorgt daarnaast slechts voor een beperkte extra verkeersaan-trekkende werking, zie paragraaf 4.7. Er is dus geen sprake van een significante toename van geluidshinder voor omwonenden door een toename van verkeersbewegingen.

4.2.3 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 milieube-heer (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 luchtkwa-liteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwali-teit), 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

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van 27 wooneenheden. 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 Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots

voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

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.

4.2.4 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 besluitgebied 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

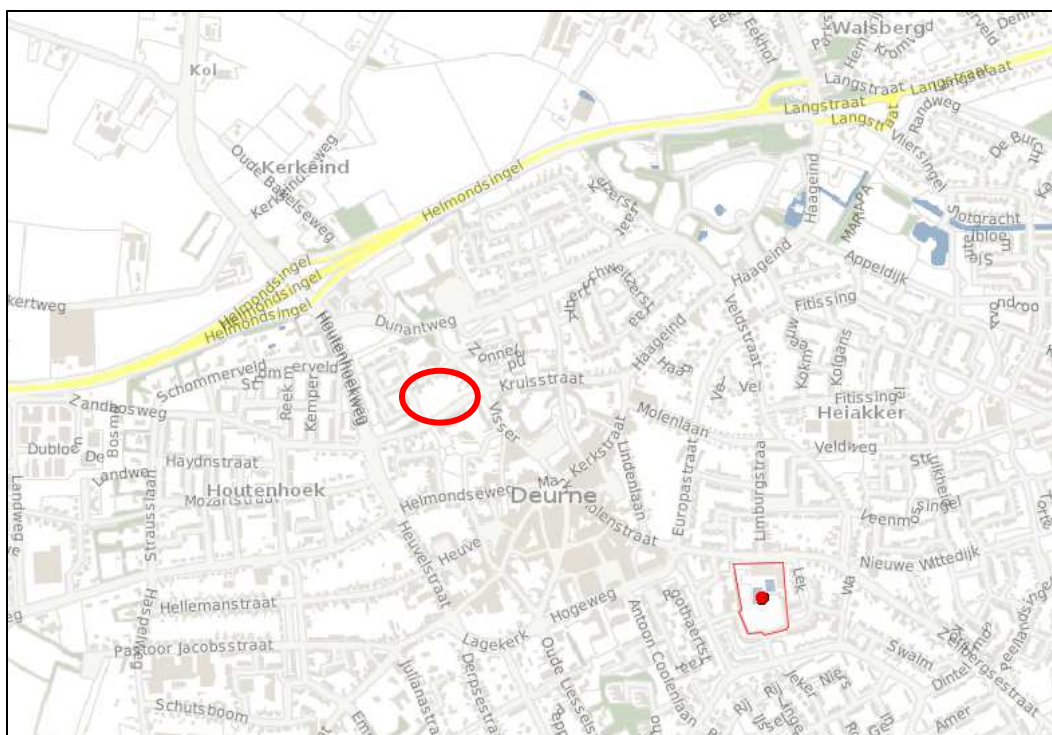
Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(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 met besluitgebied rood omcirkeld.

Risicovolle bedrijvigheid

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

Risicovol transport over wegen, spoorwegen, water en door buisleidingen

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

Conclusie

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

4.2.5 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 goede ruimtelijke ordening 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” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn over het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Op 15 meter van het besluitgebied ligt een detailhandelbestemming. Hiervoor wordt een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd, waaraan wordt voldaan. Verder liggen er geen milieubelastende functies in de directe omgeving van het besluitgebied. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd en worden er geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering gefrustreerd.

Gezien het bovenstaande, zijn er op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzo-
nering' geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Voor het besluitgebied is in 2012 een onderzoek uitgevoerd, dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag. De archeologische waarde is voor het besluitgebied naar aanleiding van dat onderzoek bijgesteld naar een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt indien 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.

4.3.2 Cultuurhistorie

Er bevinden zich in of in de directe omgeving van het besluitgebied geen cultuurhistorische waarden waarop de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben. Er zijn daarmee geen belemmeringen op het gebied van cultuurhistorie.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er liggen in het besluitgebied of in de directe omgeving geen leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Natuur en landschap

In het besluitgebied en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen natuurgebieden gelegen. De bestaande bomen en vijver direct ten zuidwesten van het besluitgebied worden niet aangetast. Op het gebied van natuur en landschap zijn er daarom geen belemmeringen.

4.6 Flora en fauna

Aangezien het besluitgebied in de huidige situatie een regelmatig bemaaid grasveld met enkele verhardingen betreft, kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat zich beschermde

flora en fauna in het besluitgebied hebben ontwikkeld. Een nader onderzoek naar flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

4.7 Verkeer en parkeren

Het besluitgebied wordt in de toekomstige situatie vanaf de Ligthartstraat ontsloten. Voor langzaam verkeer is er een ontsluiting aan de Zandbosweg.

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. Voor het besluitgebied geldt het gemiddelde van de bandbreedte, zoals die voor het centrum van een matig verstedelijkt gebied voor woonfuncties is geformuleerd. Voor zowel de duplexwoningen als de appartementen geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning (voor goedkope huurappartementen). In totaal is er dus sprake van een parkeerbehoefte van $(1,1 \times 27 = 29,7)$ 30 parkeerplaatsen. Er worden 33 parkeerplaatsen in het besluitgebied gerealiseerd. Daarnaast kan er nog gebruik worden gemaakt van twee langspaarkeerplaatsen ten westen van het besluitgebied. Er wordt daarmee voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De voorgenomen ontwikkeling brengt een extra verkeersaantrekkende werking met zich mee. Op basis van CROW publicatie 317 wordt voor goedkope huurappartementen in het centrum van een matig verstedelijkt gebied een kencijfer van 3,2 verkeersbewegingen per woning per dag gegeven. Dit levert een totale verkeersaantrekkende werking van $(3,2 \times 27 = 86,4)$ 87 verkeersbewegingen per dag op. De Ligthartstraat en de Zandbosweg kunnen deze beperkte toename qua capaciteit goed aan.

4.8 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 besluitgebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Water voor natuur

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

Oppervlaktewater

Binnen het besluitgebied 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 besluitgebied, 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 besluitgebied worden gezocht, maar zijn de kosten om dit te realiseren voor rekening van de exploitant.

De verharding die in het plangebied aanwezig was, voordat de voorheen aanwezige bebouwing is gesloopt, bedroeg circa 700 m². Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er 1.315 m² bebouwing gerealiseerd en 918 m² verhard oppervlak. Dit betekent dat het verharde oppervlak ten opzichten van de oude situatie in totaal met (2.233 – 700 =) 1.533 m² toeneemt. Dit betekent dat er een berging van 76,65 m³ nodig is voor het hemelwater, waarvoor passende infiltratievoorzieningen zullen worden gerealiseerd.

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.

5. AFWEGING BELANGEN

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Deurne', omdat er ter plaatse slechts 16 woningen zijn toegestaan. Het vigerende plan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Middels voorliggende onderbouwing wordt de voorgenomen woningbouw juridisch-planologisch geregeld. Buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan bestaan er vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Ruimtelijk en functioneel gezien passen de beoogde woningen goed op de locatie, aangezien het besluitgebied midden in een woonwijk ligt en in de huidige situatie braakliggend is. Daarnaast is er reeds sprake van een woonbestemming. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de lege plek in de woonwijk op een passende manier ingevuld.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende functies ervaren eveneens geen overlast van de ontwikkeling. De woningen worden goed ontsloten en er zal geen schade worden toegebracht aan cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurwaarden.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Zandbosweg in Deurne vanuit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

Procedure

Voor deze ontwikkeling is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Om het project planologisch gezien te verankeren is gekozen voor het aanvragen van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1, sub a., onder 3° Wabo, waarvoor de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure, zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor onderhavige procedure dient dan ook vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere ge-

meenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Omdat er vanwege de ligging en de aard van het initiatief geen rijks- en provinciale belangen in het geding zijn, is vooroverleg met het Rijk en de provincie niet noodzakelijk. Wel wordt deze ruimtelijke onderbouwing aan het Waterschap Aa en Maas voorgelegd.

Overleg omwonenden

Op 21 april 2016 heeft Bergopwaarts het nieuw geplande woningbouwprogramma van 11 appartementen en 8 beneden- en 8 bovenwoningen gepresenteerd aan omwonenden. Er waren zo'n 60 mensen aanwezig op deze avond. De bewoners van de omliggende woningen waren over het algemeen enthousiast over de plannen omdat de architectuur aansluit bij het bestaande appartementengebouw en omdat het plan na vele jaren nu eindelijk zijn voltooiing krijgt

Door een aantal bewoners werden kritische kanttekeningen gemaakt met betrekking tot inkijk vanaf de balkons en door de zijruiten van het appartementengebouw. Bergopwaarts is in overleg getreden met de betrokken en naar aanleiding van de gevoerde gesprekken is gekozen voor de volgende oplossingen: de ramen in de kopgevel van het appartementengebouw kleiner maken en boven ooghoogte zetten, de ramen ondoorzichtig maken en een balkonscherm aanbrengen aan de oostzijde van het balkon. Tevens het plaatsen van leibomen (of vergelijkbaar) aan de westzijde van het perceel Zandbosweg 133.

Tijdens een tweede informatieavond op 20 oktober 2016 is een studie naar de zichtlijnen gepresenteerd en is toegezegd dat alle tuintjes van de benedenwoningen worden voorzien van een eigen erfafscheiding. De studie naar de zichtlijnen toonde aan dat de privacy in de nieuwe situatie ruim voldoende gewaarborgd blijft. Ook de aanpassingen aan de kopgevel van het appartementengebouw en het plaatsen van de bomen zijn tijdens de tweede informatieavond gepresenteerd. Deze avond, waarbij Bergopwaarts ongeveer hetzelfde aantal bezoekers kon verwelkomen, is zeer positief verlopen en de omwonenden waren blij met de getoonde aanpassingen en de heldere weergave van de zichtlijnen.

Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt.

Bijlage 1
Begrenzing besluitgebied



