



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Derpsestraat 1a/b/c/e

Gemeente Deurne

Ruimtelijke onderbouwing

Rapportnummer:

20DEUR-RUOBDERP-R07

Opdrachtgever:

A-D Projectontwikkeling Beheer B.V.

Datum vrijgave:

juli 2022

Opstellers:

mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter

M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend planologisch regime	6
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
2.1	Projectlocatie.....	8
2.2	Beschrijving projectlocatie en omgeving.....	8
2.3	Gewenste ontwikkeling	9
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	13
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.4	Waterwet.....	14
3.1.5	Wet natuurbescherming.....	14
3.1.6	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.1.7	Conclusie.....	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	17
3.2.2	Provinciale Structuurvisie 2014	19
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 2020).....	20
3.2.4	Overig provinciaal beleid	21
3.2.5	Conclusie.....	22
3.3	Gemeentelijk beleid.....	22
3.3.1	Structuurvisie Deurne 2030	22
3.3.2	Woonvisie Deurne 2019-2040	24
3.3.3	Welstandsnota gemeente Deurne 2016	25
3.3.4	Groenstructuurplan	26
3.3.5	Conclusie.....	27
4	OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Geluid	28
4.3	Externe veiligheid	29
4.4	Luchtkwaliteit	33
4.5	Bodem	35
4.6	Watertoets.....	36
4.6.1	Beleid.....	37
4.6.2	Conclusie.....	41
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	41
4.7.1	Archeologie.....	41
4.7.2	Cultuurhistorie	44
4.8	Flora en Fauna	50
4.9	Bedrijven- en milieuzonering.....	51
4.10	Verkeer en parkeren.....	54
4.11	Kabels en leidingen.....	54
4.12	M.e.r.- plicht	55
4.13	Bomen	55

5	UITVOERBAARHEID	60
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	60
5.2	Nut en noodzaak.....	60
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	60

1 INLEIDING

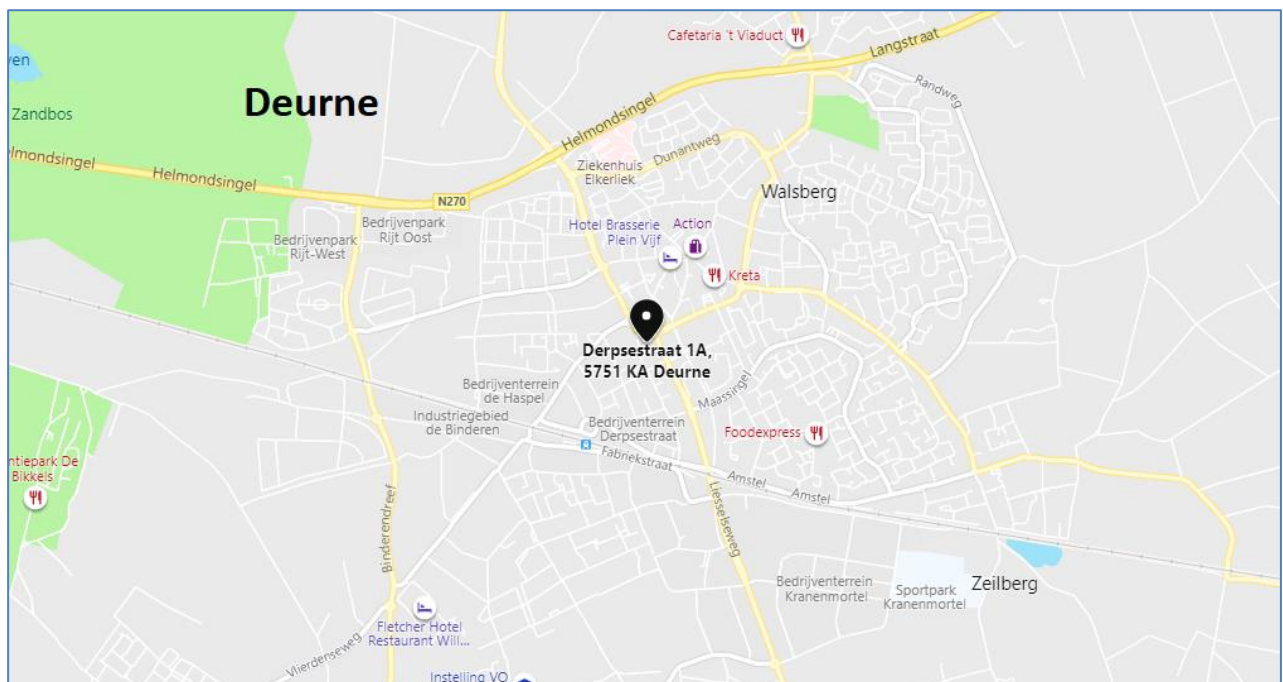
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel met bebouwing aan de Derpsestraat 1a/b/c/e te herontwikkelen. Het plan is om een nieuw gebouw met 24 appartementen te realiseren. Daarvoor wordt de bestaande bebouwing gesloopt.

Het bouwplan past niet binnen de regels van de vigerende beheersverordening 'Houtenbroek/Schutsboom-de Romein', dat is vastgesteld door de raad op 19 juli 2016 en verbindend is. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing geldt als onderlegger voor het afwijkingsbesluit. Hiermee wordt het realiseren van de woningen juridisch-planologisch geregeld.

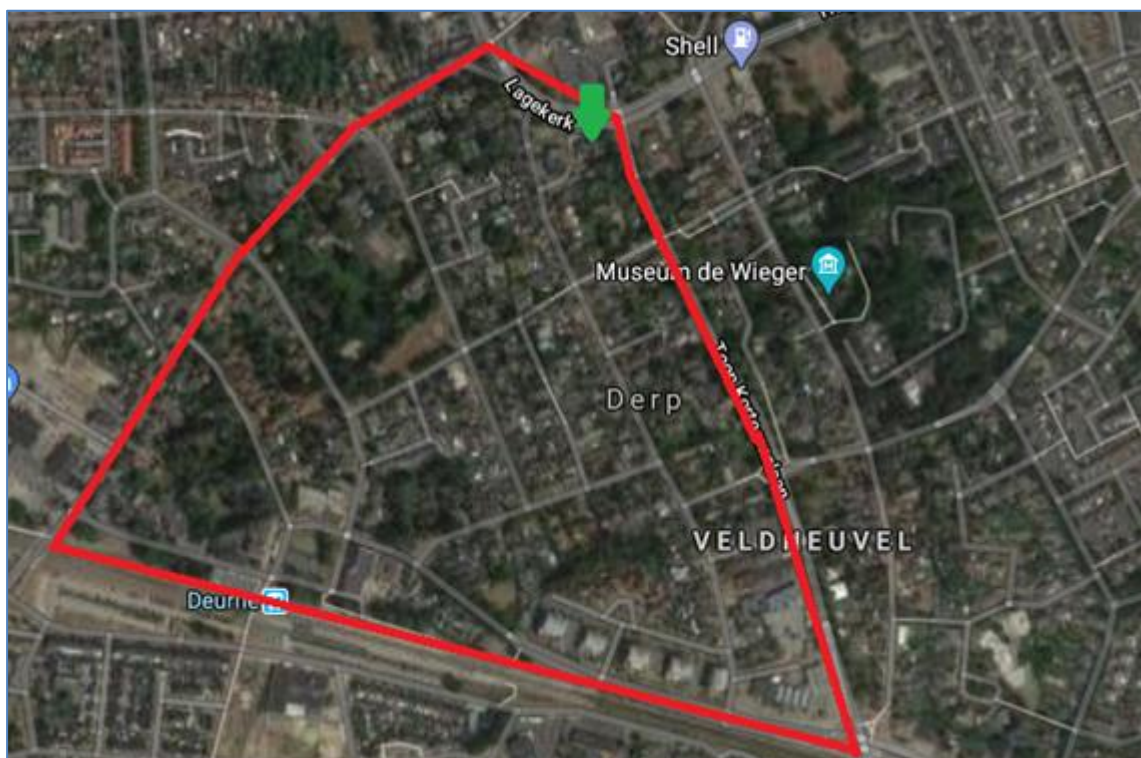
1.2 Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen in het centrum van de Gemeente Deurne. Hieronder is de ligging met een zwarte druppel globaal aangeduid.



Afbeelding 1.1 Ligging projectlocatie in groter verband

Nader beschouwd ligt de projectlocatie aan de rand van het centrumgebied van Deurne. Op afbeelding 1.2 (volgende pagina) is de locatie, met groene pijl, weergegeven binnen deze wijk (rood omlijnd).



Afbeelding 1.2 Ligging projectlocatie binnen de wijk

Op afbeelding 1.3 is de projectlocatie blauw ingekleurd. Het beslaat de percelen kadastraal bekend Gemeente Deurne, Sectie L, nummers 4532 en 6478.



Afbeelding 1.3 Luchtfoto projectlocatie Derpsestraat 1a/b/c/e

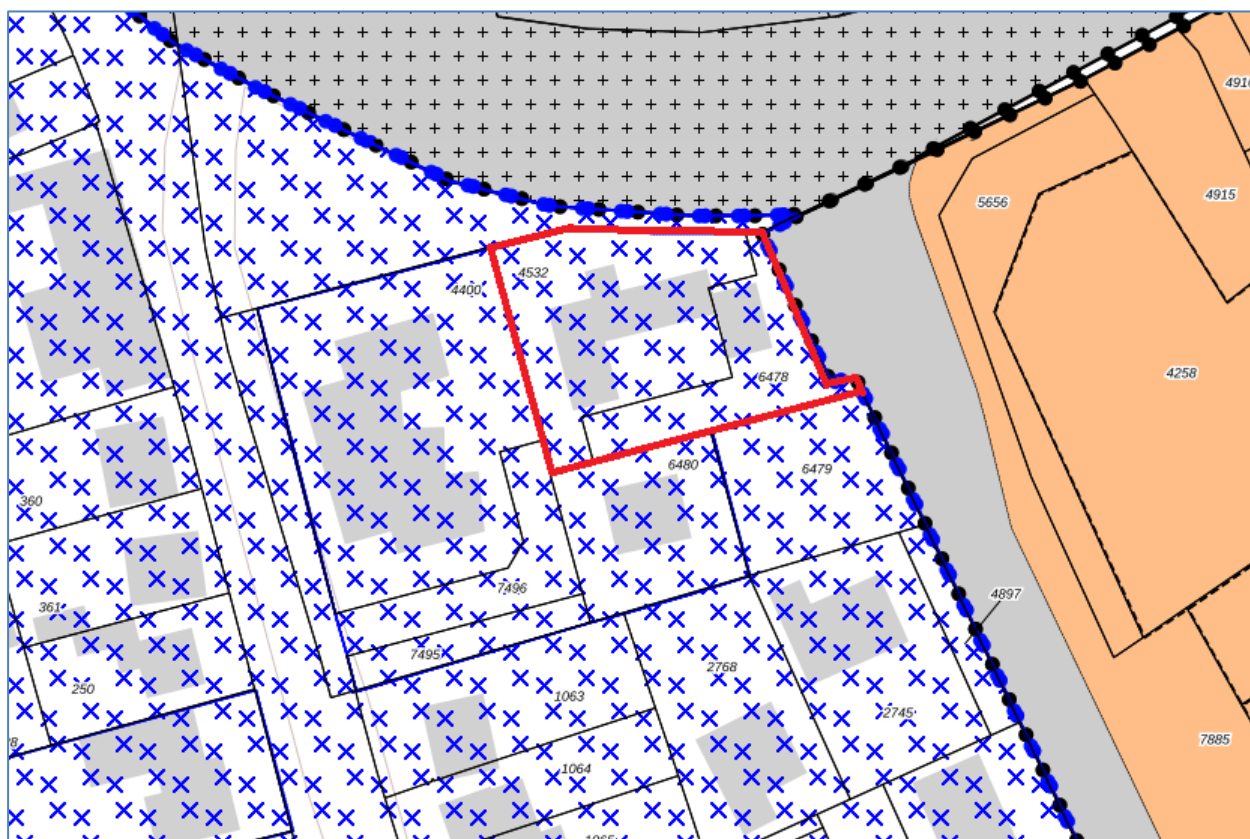
1.3 Geldend planologisch regime

De projectlocatie is geregeld in de volgende beheerverordening:

- 'Houtenhoek/schutsboom- de Romein', dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19-07-2016 en verbindend is.

Beheersverordening Houtenbroek/Schutsboom- de Romein

Navolgend is een uitsnede opgenomen van de verbeelding van de vigerende beheersverordening. Hierbij is het projectgebied rood omlijnd.



Afbeelding 1.4 Verbeelding beheersverordening 'Houtenbroek/Schutsboom- de Romein'

De gronden zijn aangeduid als 'Gemengd' en in het bijzonder als vorm van 'Dienstverlening- verdieping', 'Kantoor- verdieping', 'Maatschappelijk- verdieping' en 'Bouwaanduiding- afwijkende bebouwingsregeling'.

Ter plaatse is, met betrekking tot bouwen, toegestaan dat herbouw van hoofdgebouwen onder voorwaarden is toegelaten (artikel 4 'Gemengd', lid 2 sub 2 onder a en verder, regels beheersverordening 'Houtenhoek/ Schutsboom-de Romein'). Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan (artikel 4 'Gemengd', lid 2 sub 2 onder c en verder, regels beheersverordening 'Houtenhoek/ Schutsboom-de Romein').

Met betrekking tot gebruik van de gronden is uitsluiten het wonen in bestaande woningen toegelaten (artikel 4 'Gemengd', lid 2 sub 1 onder a, regels beheersverordening 'Houtenhoek/ Schutsboom-de Romein').

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m2. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

Daarnaast is op 12 juli 2019 door de Gemeente Deurne een omgevingsvergunning (nr. HZ-2019-0515/0MG) afgegeven voor het realiseren van vier woningen binnen een bestaand gebouw. Het nieuwbouwplan wijkt hier van af.

Dat betekent dat het nieuwbouwplan voor 24 woningen op basis van de beheersverordening en de afgegeven omgevingsvergunning niet rechtstreeks is toegelaten. Er is geen binnenplanse afwijking opgenomen in de regels. Er dient te worden afgeweken van de beheersverordening 'Houtenbroek/Schutsboom- de Romein' op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Motivering

Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderhavige onderbouwing voorziet daarin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het project, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de projectlocatie en omgeving en het plan.

2.1 Projectlocatie

De projectlocatie is kadastraal bekend, gemeente Deurne, Sectie L, nummer 4532 en 6478. De percelen beslaan een oppervlakte van 1.174 m².

Op afbeelding 2.1 is de projectlocatie weergegeven met het zicht vanaf de Lagekerk.



Afbeelding 2.1 Derpsestraat 1a, gezien vanaf de Lagekerk, de Loods architecten en adviseurs, d.d. maart 2020

Op de percelen staat een gebouw van twee lagen met kap dat als kantoor- en woonfunctie dienst doet. Het pand dateert uit 1987 en voldoet niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Navolgend volgt is een beschrijving van de projectlocatie en de omgeving opgenomen.

2.2 Beschrijving projectlocatie en omgeving

Deurne is een van de oudste plaatsen van Nederland. De oudste gegevens van Deurne dateren van omstreeks 712 na Christus. De Derpsestraat is een van de oudste straten van Deurne en vormde onderdeel van de route van Den Bosch naar Keulen. Deze straat stond ook wel bekend als de Commerstraat en in de 19^e eeuw veranderd de naam in Derpsestraat. Momenteel wonen 32.000 inwoners in de gemeente Deurne, waarvan 24.000 in de woonplaats Deurne. Met name na de Tweede Wereldoorlog is de kern snel gegroeid.

De Derpestraat is gelegen in de wijk 00 Deurne (CBS-wijkcode 076200) en in de buurt 'Deurne centrum'. De buurt heeft een gemiddelde woningdichtheid van 1425 adressen per km² en bestaat voor 55% uit koopwoningen gebouwd voor 2000. De Derpsestraat is gelegen aan de zuidzijde van het centrum. De projectlocatie ligt aan de Lagekerk, dat deel uitmaakt van de binnenring, wat een belangrijke route in de verkeerslating van de kern van Deurne is.

Ruimtelijke kwaliteit

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van het centrum van Deurne. Deurne ontstond als een centraal gelegen agrarische nederzetting in een akkercomplex.

De bestaande stedenbouwkundige structuur blijft met het project gehandhaafd, omdat er na sloop weer bebouwing terugkomt. Daarmee wordt het 'gat' dat ontstaat met de sloop weer opgevuld en de bebouwingsstructuur voortgezet. Het huidige pand heeft zowel de uitstraling van een kantoorpand als van woonbebouwing. Zoals te zien is in de afbeeldingen in paragraaf 2.3 zal de nieuwbouw deze uitstraling behouden en wordt de bebouwingstructuur voortgezet.

2.3 Gewenste ontwikkeling

Het plan behelst de nieuwbouw van een appartementengebouw van 24 woningen aan de Derpsestraat in Deurne. De hoofdopzet bestaat uit een massa van twee bouwlagen voorzien van een kap waarin een derde bouwlaag worden gerealiseerd. Per bouwlaag worden 8 appartementen gerealiseerd die door middel van twee portiekontsluitingen (2 x 3 bouwlagen x 4 appartementen = 24) worden ontsloten met de straat en het parkeerterrein dat aan de achterzijde is gesitueerd. Op deze manier ontstaat een alzijdig gebouw waarbij aan alle gevels wordt gewoond, de kap rondom volledig doorloopt en geen galerij zichtbaar is. Een verhoogde dakopstand biedt de mogelijkheid om PV-panelen op het platte gedeelte te plaatsen zodat deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

De massa 'knikt' in de voorgevel twee keer waarbij de perceelsgrenzen worden gevolgd die de hoek vormen van de Lagekerk met de Toon Kortoomslaan. Het gebouw wordt aan beide zijden beëindigd met een dwarskap. Deze twee topgevels worden aan de straatzijde nog begeleid door twee extra topgevels waarmee het gebouw een sterk verticale geleding krijgt. De topgevels steken licht naar voren en kennen op alle drie de bouwlagen een grote gevelopening met dubbele deuren die een Frans balkon vormen of toegang bieden tot de tuin op de begane grond. Op deze manier wordt ook de positie van de woonkamer in de gevel tot uitdrukking gebracht. De raamopeningen worden verticaal 'gekoppeld' door staand metselwerk in de gevel of de raamopeningen worden beëindigd met een rollaag.

Het geheel heeft een klassieke uitstraling gekregen dat wordt versterkt door de royale dakoverstekken (lichte kleurstelling) en de keuze voor baksteen (rood genuanceerd metselwerk). De Franse balkons zijn voorzien van een striphewerk. De twee entreeportalen zijn als een glazen erker met een metselwerk kader vormgegeven waardoor deze duidelijk herkenbaar zijn vanaf de straat. Het resultaat is een eigentijds solitair gebouw, sterk verticaal geled en met een knipoog naar het verleden.

De gewenste doelgroep zijn 1- of 2 persoons huishoudens in het goedkope koop- of huur segment. De huur van deze woningen zal tussen de €800,- en €850,- per maand liggen. Het is de bedoeling dat de mensen die in de woningen komen te wonen voor een langere periode hier blijven wonen. Op die manier wordt short stay-huur uitgesloten.

Het bestaande pand was tot voor kort in gebruik als kantoor maar heeft recentelijk de functie wonen gekregen ten behoeve van 4 wooneenheden. Het pand krijgt een parkeervoorziening, waarbij 20 parkeerplekken gerealiseerd worden. Ook zal er buitenruimte op het perceel komen.

Navolgend is een situatietekening opgenomen. Deze is ook als bijlage 12 opgenomen. De situatietekening geeft weer waar de parkeerplekken gerealiseerd worden. Paragraaf 4.10 gaat hier dieper op in.



Afbeelding 2.2 Situatietekening (Bron: Grasveld Civiele Techniek, d.d. 12 mei 2022)

Gebouw

Er wordt een nieuw hoofdgebouw gebouwd. De bouw- en goothoogte bedraagt ca. 11 meter.

Ten aanzien van het plan

Het beeld vanaf de straat verandert omdat er een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd wordt. Het gevelbeeld blijft hetzelfde aangezien er in de nieuwe situatie twee bouwlagen worden gecreëerd tegenover twee lagen in de huidige situatie. In de onderstaande afbeeldingen (2.3 & 2.4) zijn impressies opgenomen van het zicht vanaf de verschillende zijden van het gebouw.



Afbeelding 2.3 Impressie voorgevel, de Loods architecten en adviseurs, september 2020



Afbeelding 2.4 Impressie gevel straatzijde hoek Lagekerk – Toon Kortoomslaan, de Loods architecten en adviseurs, september 2020

Architectonisch vormgeving

Het bouwplan voorziet in één nieuwbouwcomplex met 24 appartementen. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen waarbij in de kap een derde bouwlaag wordt gerealiseerd. Het gebouw krijgt een traditionele uitstraling. Het pand krijgt een architectonische uitstraling die past in de omgeving. Door een afwisseling van ramen en balkons ontstaat een aantrekkelijk beeld.

Stedenbouwkundige aansluiting

De nieuwbouw sluit goed aan op de omgeving. Ten eerste wat betreft de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik en ten tweede wat betreft de schaal en korrel. Het gebouw wordt zoals gesteld uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. Dat is een zeer gangbare maatvoering in de omgeving.

Parkeren

Bij de ontwikkeling is de realisatie van 20 parkeerplaatsen voorzien. Een deel van het benodigde parkeeraanbod is gevonden op het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1). De aanwezigheid van parkeerders bij de woningen en het naastgelegen perceel verschilt, waardoor dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is en in totaal voldoende parkeeraanbod beschikbaar is voor de gebruikers van het naastgelegen perceel én de bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen.

De parkeerplaatsen worden gedeeld met de burens zoals in de rapportage van Goudappel Coffeng in bijlage 6 is aangegeven. Ook wordt het parkeren uitgebreid op een strook gemeentegrond ter grootte van ± 150 m². De gemeente wordt gevraagd hieraan mee te werken en de grond te verkopen ten behoeve van de uitbreiding voor parkeren. Hiertoe worden duurzame afspraken gemaakt en in notariële akte vastgelegd.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Het ontwerp NOVI heeft van 20 augustus tot en met 30 september 2019 ter inzage gelegen en is op 11 september jl. vastgesteld.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het ontwerp NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, ter vervanging van de Nota Ruimte. De SVIR is het kader dat de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. In de SVIR wijst het kabinet gebieden aan die behoren tot de 'nationale ruimtelijke hoofdstructuur', en stelt voor deze gebieden te realiseren doelen op. De projectlocatie is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen in de SVIR. Er zijn geen speciale eisen waaraan het plan dient te voldoen met betrekking tot de SVIR.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van ander overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over, onder andere, de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.4 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. Het provinciaal waterplan is als provinciale structuurvisie water, onderdeel van de provinciale structuurvisie.

Ten aanzien van het plangebied

Het aspect 'waterhuishouding' heeft voldoende aandacht gekregen en de watertoets is doorlopen. In hoofdstuk vier wordt hier dieper op ingegaan.

3.1.5 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. Natura 2000-gebieden worden op grond van de Natuurbeschermingswet aangewezen en beschermd. De wet is opgesplitst in gebiedsbescherming, soortenbescherming en bosbescherming. In paragraaf 4.8 wordt hier dieper op ingegaan.

Door M&A omgeving B.V. is een quickscan flora en fauna opgesteld. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4. Zij hebben hierbij ook het Natuurnetwerk Nederland meegenomen (paragraaf 2.3). Natuurnetwerk Brabant is hier onderdeel van. In de omgeving van de onderzoekslocatie, gesitueerd in de bebouwde kom van Deurne, zijn geen ecologische verbindingzones in de nabijheid gesitueerd. De gronden van de locatie zijn niet aangewezen als gewenste nieuwe natuur of te verwerven percelen in het kader van natuurbeheer.

De meest dichtbij zijnde natuurgebieden zijn 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en 'Groote Peel'. Deze gebieden zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 5,3 km en 10,4 km.

Door AROM is een stikstofberekening gemaakt (bijlage 5: 'Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase', Realisatie 24 appartementen Derpsestraat 1a/b/c/e te Deurne, AROM B.V., 18 december 2020, kenmerk: 20DEUR-STIKSTOFDERP-R04). Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project.

Conclusie

De conclusie is dat negatieve effecten op natuurgebieden uit zijn te sluiten.

3.1.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over-programmering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient daarom altijd te worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij dient een beschrijving te worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Ten aanzien van het plangebied

Tot voor kort was het huidige pand in gebruik als kantoorruimte maar recentelijk is een woonfunctie toegekend ten behoeve van vier wooneenheden. Het plan ziet in totaal op de realisatie van 24 appartementen. Er is hier derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De 'ladder' is daarmee van toepassing en het plan dient getoetst te worden aan de ladder. Er is voldoende plancapaciteit om de 24 woningen te realiseren. Daarnaast zijn het woningen die worden gebouwd voor een doelgroep met een grote behoefte aan woonruimte. Door een bestaande bebouwde plek te intensiveren is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit is het uitgangspunt van de laddertoets. De realisatie van deze woningen op deze plek is passend en wenselijk.

Kwalitatieve verantwoording

Met het planvoornemen worden binnen bestaand stedelijk gebied 24 nieuwe appartementen gerealiseerd voor eenpersoonshuishoudens. De bouw van deze 24 appartementen sluit in kwalitatieve zin aan bij het van toepassing zijnde beleid en de woningbehoefte in de gemeente. Op basis van de Woonvisie gemeente Deurne 2019- 2040, zie ook paragraaf 3.3.2, is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie) het uitgangspunt. Dit onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is. Dit is in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting aangetoond.

Daarnaast moet het planvoornemen aansluiten bij het afwegingskader woningbouwkwaliteiten uit deze Woonvisie. Met het realiseren van kleine appartementen wordt niet aan deze voorwaarde voldaan. In de Woonvisie is echter opgenomen dat het afwegingskader woningbouwkwaliteiten 'ja, mits' en 'nee, tenzij' betekent. Dit brengt met zich mee dat een individuele afweging van initiatieven noodzakelijk blijft. Op basis van de individuele afweging wordt het college verzocht akkoord te gaan met de kleinere omvang van de appartementen. Een deel van de woningbehoefte kan namelijk ook worden opgevangen in kleine appartementen met een relatief hoge huurprijs die niet levensloopgeschikt zijn, mits deze gerealiseerd worden nabij centrumvoorzieningen en het treinstation. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden. Daarnaast zijn soortgelijke woonvormen op dit moment nog maar zeer beperkt in de bestaande woningvoorraad aanwezig en zijn er geen andere vergelijkbare initiatieven in ontwikkeling.

Kwantitatieve verantwoording

De gemeente Deurne beschikt over een gemeentelijk woningbouwprogramma dat aansluit bij de kaders van de gemeentelijke Woonvisie en past binnen de Regionale woonafspraken (zie ook Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant). Uitgangspunt voor de Regionale woonafspraken is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Deze is per gemeente richtinggevend. Uit de meest recente provinciale woningbehoefteprognose (2020) blijkt dat er voor de gemeente Deurne voor de periode 2020-2030 een behoefte bestaat aan 885 woningen. De woningbouwplannen in vastgestelde en vigerende bestemmingsplannen (harde plancapaciteit) en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen (zachte plancapaciteit) worden jaarlijks via een door de gemeente in te vullen matrix gemonitord door de provincie Noord-Brabant. Uit het meest recente overzicht (stand 1 januari 2020) blijkt dat er in Deurne een harde plancapaciteit bestaat van 453 woningen en een totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) van 1019 woningen. Binnen de zachte plancapaciteit is voor het plangebied een reservering van 24 woningen opgenomen, conform de beoogde 24 woningen.

Het totaal aan in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen woningen sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de behoeften.

Het planvoornemen past zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin binnen de woningbehoefte in Deurne en daarmee passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.7 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Interim omgevingsverordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet. Daarbij worden de vele regels samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt men daarbij een aantal meetbare tussendoelen vast. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). De Structuurvisie ruimtelijke ordening is nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de Provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. Deze wordt in paragraaf 3.2.2 uitgewerkt.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurparken zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. En dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd.

Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Navolgend zijn de vier hoofdpunten uit de omgevingsvisie toegelicht.

Brabantse energietransitie

Om energieneutraal te worden, moet er gezocht worden naar manieren om duurzame energie op te wekken en waar mogelijk energie te besparen. Wind- en zonne-energie zijn de bekende vormen om duurzame energie op te wekken, maar de provincie wil ook kijken naar energieopwekking door geothermie en gaswinning.

Brabant klimaatproof maken

Voor de inrichting van het rivierenlandschap en de dijkversterking wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de provincie hier met name een procesrol heeft bij de uitvoering van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie. Het klimaatproof maken van de stedelijke omgeving richt zich met name op het aanpakken van het beekdallandschap en het meer vasthouden van water in de haarvaten van het systeem als ruggengraat voor het klimaatbestendig maken van de provincie.

Slimme netwerkstad

Het is evident dat een goed vestigings-, woon- en werkklimaat essentieel is voor de Brabantse economie die ook internationaal kan concurreren. Er is dus voldoende en passende woonruimte nodig en er is ruimte nodig voor bedrijvigheid en voorzieningen als scholen, gezondheidszorg, cultuur en recreatie. De bereikbaarheid moet vlot, comfortabel en duurzaam zijn. Dit geldt zowel voor woon-werkrelaties als voor de andere functies en sociale relaties.

Concurrerende, duurzame economie

Brabant is een provincie waar hightech, logistiek en innovatie een belangrijke rol spelen in de economie. Deze topsectoren zijn de afgelopen decennia in absolute en relatieve zin steeds belangrijker geworden. Er heeft zich al een transitie voorgedaan die de komende jaren nog steeds verder zal gaan. In algemene zin zijn, als het gaat om de impact op de leefomgeving, de trends voor deze vormen van bedrijvigheid gunstig. Het gaat over het algemeen om bedrijvigheid met weinig emissies en weinig impact op de leefomgeving.

Ten aanzien van het plan

Deze ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur verslechtert met deze verandering niet. De ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 24 appartementen binnen een bestaand stedelijk gebied in de kern van Deurne. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor openbaar groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden tegengegaan. De appartementen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

Tevens is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met de vier bovengenoemde hoofddopgaven.

3.2.2 Provinciale Structuurvisie 2014

Provinciale Staten hebben op 2 juli 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.

De opgave in de structuurvisie is om een goede balans te vinden tussen rode en groene ontwikkelingen en het contrast tussen stad en land, het mozaïek, te behouden en verder te ontwikkelen (groene geleedingszones) en door meer in te zetten op verstedelijking die de eigen identiteit van stad of dorp in relatie tot het landschap versterkt.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

Ten aanzien van het plan

Het plangebied ligt in een kern in het landelijk gebied. De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 24 woningen binnen een bestaand woongebied in de kern Deurne. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Tevens wordt invulling gegeven aan de opvang van de verstedelijkingsbehoefte. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ontwikkeling is dan ook in lijn met deze structuurvisie.

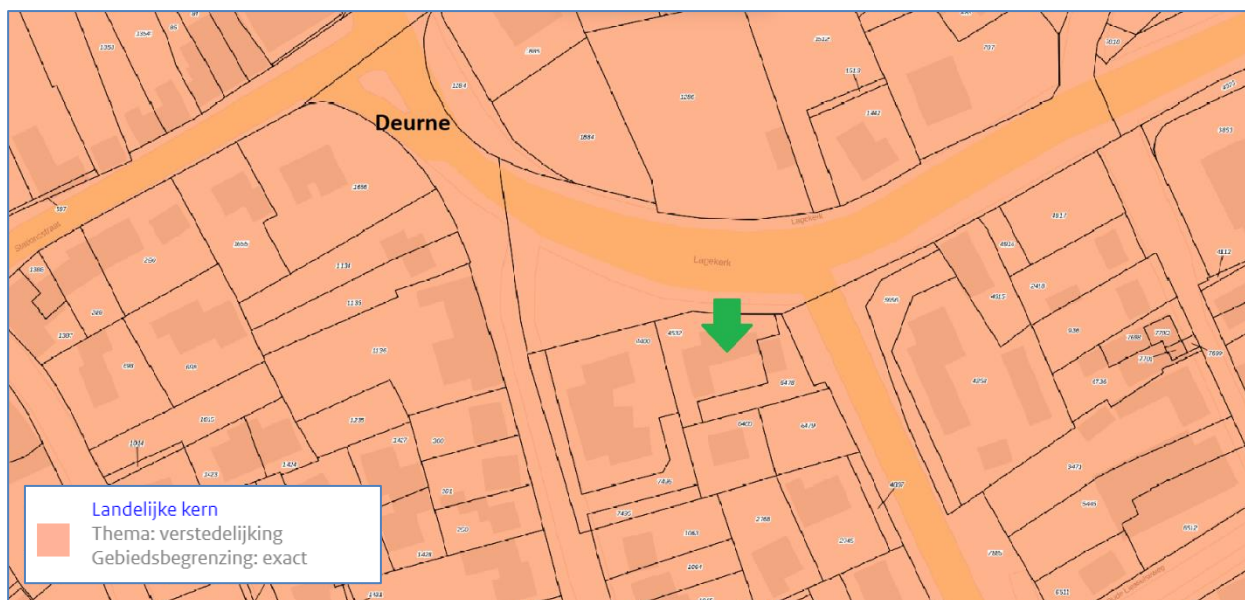
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 2020)

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de aanstaande Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarbij de projectlocatie met een groene pijl is weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ten aanzien van het plangebied

Het voorliggende plan betreft de realisatie van de 24 appartementen. De projectlocatie is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in een bestaande landelijke kern.

De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders. Het onderhavige plan is opgenomen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit gemeentelijke woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Het is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Interim omgevingsverordening Noord Brabant'.

Aan de voorwaarde van artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' wordt voldaan aangezien het plangebied is aangewezen als landelijke kern, bestaand stedelijk gebied. Het plan past hiermee goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

Voorgenomen plan is tevens een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4, omdat het een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Tevens bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. De ontwikkeling houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en geeft voldoende ruimte voor de opvang van water. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Conclusie

Het plan past goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

3.2.4 Overig provinciaal beleid

Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021

In het nieuwe Provinciale milieu- en waterplan wordt beschreven hoe de provincie Noord- Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Hiermee maakt de provincie een slag naar een integrale benadering van de fysieke leefomgeving en richting de nieuwe provinciale Omgevingsvisie. Dit plan concentreert zich op deze nieuwe stappen en nieuwe accenten bij het milieu en waterbeleid.

Uitgangspunten zijn hierbij:

- Balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- Uitnodigen voor partijen die verantwoordelijkheid nemen: streng voor de achterblijver;
- Opgaven integraal gebiedsgericht oplossen;
- Een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Ten aanzien van het plangebied

Bij voorliggende plan zijn de milieuaspecten in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt. Daarnaast heeft het aspect 'waterhuishouding' voldoende aandacht gekregen en is de watertoets doorlopen. De watertoets komt in paragraaf 4.6 aan de orde.

3.2.5 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Structuurvisie Deurne 2030' vastgesteld. In de structuurvisie wordt de visie per functie beschreven. Op de kaart 'Visie op verdeling van functies' van de structuurvisie, is het plangebied gelegen in een zone die is aangeduid als 'woonkernen'. In navolgende afbeelding is het plangebied aangegeven met een groene pijl.



Afbeelding 3.3 Uitsnede van structuurvisie Deurne 2030, visie verdeling van functies

Hieronder is de visie van de gemeente Deurne op de 'woonkernen' beschreven.

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

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

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

De Deurnese woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan alleen als de toevoeging aan de woningvoorraad niet leidt tot leegstand en verpaupering in de bestaande woningvoorraad en panden.

Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

Uitgangspunt is dus het toevoegen van passende kwaliteit en een beperkte kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad.

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

Om prettig in Deurne te kunnen (blijven) wonen is meer nodig dan alleen een passende woning. Daarvoor zijn ook een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig. Het is dan ook belangrijk dat de sterke punten van de gemeente zoals het detailhandelsniveau in het centrum, het scholenvierkant, het station en de binding van bewoners met kernen en wijken behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

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

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

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

Ten aanzien van het plan

In onderhavig plan is er sprake van een inbreiding waarbij, in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in 24 wooneenheden. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten 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 ‘woonkernen’ geschetst zijn.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen structuurvisie Deurne 2030.

3.3.2 Woonvisie Deurne 2019-2040

In de Woonvisie gemeente Deurne 2019- 2040 wordt aangegeven hoe wonen bijdraagt aan de ambities van de gemeente, en voor welke uitdagingen men staat op dit gebied. Daarin is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wilt versterken, met behoud van de Deurnese identiteit.

Gezien de tekorten in de woningvoorraad zijn de senioren, starters, jongere en jonge gezinnen de prioritaire doelgroepen. De kaders nieuwbouw, wonen en zorg, duurzaam wonen en uitvoering, monitoring en evaluatie zijn gericht op het stimuleren van woningbouwinitiatieven voor deze doelgroepen.

Het kader nieuwbouw wordt ingezet op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in de functie wonen of door sloop-nieuwbouw. Prioriteit ligt bij de realisatie van kleinere koop en huurwoningen, betaalbaar en relatief levensloopgeschikt. Het kader wonen en zorg wordt ingezet als faciliterend en oplossingsgericht, zo wordt ruimte geboden voor de realisatie van initiatieven voor woonvormen die aansluiten bij de behoeften. Het kader duurzaam wonen is gericht op de realisatie van duurzaam, doch betaalbaar wonen.

Ten aanzien van het plan

De gemeente Deurne stuurt de woningbouw conform het kwantitatieve en kwalitatieve kader. Onderhavige ontwikkeling past niet binnen het kwalitatieve afwegingskader. In de Woonvisie is echter opgenomen dat het afwegingskader 'ja, mits' en 'nee, tenzij' betekent. Dit brengt met zich mee dat een individuele afweging van initiatieven noodzakelijk blijft. Op basis van de individuele afweging wordt het college verzocht om akkoord te gaan met de kleinere omvang van de appartementen. Een deel van de woningbouwbehoefte kan namelijk ook worden opgevangen in kleine appartementen met een relatief hoge huurprijs die niet levensloopgeschikt zijn, mits deze gerealiseerd worden nabij centrumvoorzieningen en het treinstation. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden. Daarnaast zijn soortgelijke woonvormen op dit moment nog maar zeer beperkt in de bestaande woningvoorraad aanwezig en zijn er geen andere vergelijkbare initiatieven in ontwikkeling.

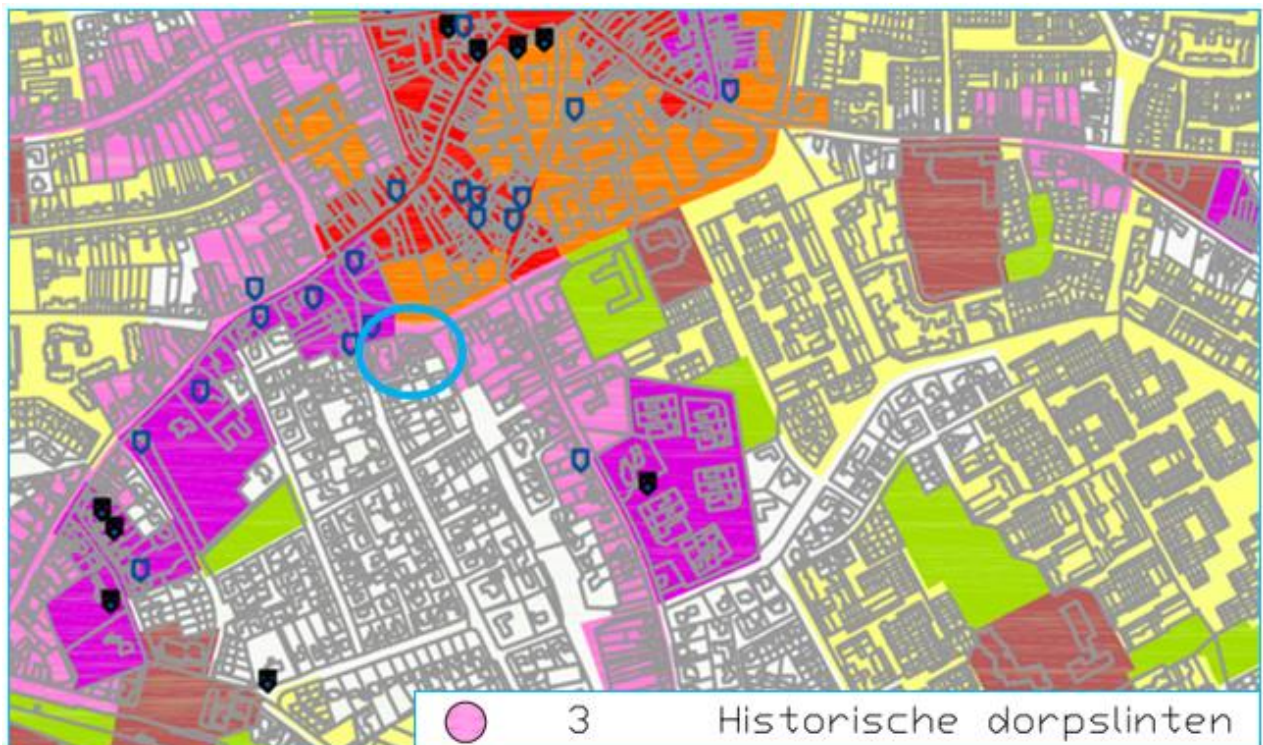
3.3.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016

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 wel-standstoets. 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.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de welstandskaart. Het plangebied is daarin in het blauw omcirkeld.



Afbeelding 3.4 Uitsnede welstandskaat

Ten aanzien van het plan

Voor voorgenomen ontwikkeling geldt de categorie ‘Historisch dorpslinten’, waarvoor sneltoetscriteria gelden.

Onderhavig plan is afgestemd op de Welstandsnota. Uit het advies van de welstandscommissie d.d. 16 september 2020 blijkt dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand op grond van de criteria. Het advies is bijgevoegd als bijlage 11. De commissie stemt in met het plan in deze vorm. Door de toepassing van dwarskappen die ook als massa iets voor de gevel uitspringen krijgt het gebouw een schaal die goed past in de omgeving.

3.3.4 Groenstructuurplan

De Gemeente Deurne heeft op 16 december 2009 het groenstructuurplan vastgesteld. Dit plan heeft als doel het veiligstellen en ontwikkelen van de specifieke en gewenste kwaliteitskenmerken van de niet-bebouwde ruimte in zowel het buitengebied als de kernen. De planlocatie ligt echter binnen de bebouwde ruimte waardoor de planlocatie op basis van het groenstructuurplan niet verder hoeft te worden uitgewerkt.



Afbeelding 3.5 Uitsnede groenstructuurplan Deurne 2010

3.3.5 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet, door middel van geluidsnormen. Door K+ Adviesgroep is onderzoek verricht naar het geluid (d.d. 24-08-2020). Het volledige onderzoek is te vinden in de bijlage 1. Hieronder zijn de bevindingen uit deze rapportage weergegeven.

Railverkeer

Het railverkeerlawaai van de spoorweg Helmond- Venlo bedraagt maximaal 52 dB. De voorkeurswaarde van 55 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidshinder worden vanwege railverkeerslawaai geen restricties aan onderhavig plan opgelegd.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidshinder zijn voor wegverkeerslawaai zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidshinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidshinder). Dit bestemmingsplan maakt geluidgevoelige objecten (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidshinder) mogelijk. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Conclusie

Akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep met betrekking tot het verkeers- en railverkeerslawaai.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de Toon Kortoomslaan en Lagekerk de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Een ontheffingscriterium kan worden aangedragen omdat het nieuwbouwproject gebouwd wordt ter vervanging van een voormalig kantoor/ appartementengebouw.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijke zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit.

De geluidsbelasting van de Hogeweg is maximaal 43 dB, van de Heuvelstraat maximaal 42 dB en van de Stationsstraat 37 dB, inclusief aftrek artikel 110g. Deze waarden liggen onder de voorkeurswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

Geconcludeerd wordt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen gelden ten opzichte van de realisatie van de woningen, mits een hogere waarde procedure inzake geluid wegverkeer wordt gevolgd voor de Toon Kortoomsloaan en Lagekerk. Met de gestelde maatregelen in het rapport is een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd.

4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De locatie is aangegeven door middel van een rode pin. Het spoor ten zuiden van de projectlocatie ligt op een afstand van circa 527 meter en is daarmee geen belemmering.



Uit de risicokaart blijkt dat er één risicovolle inrichting in de nabijheid van het plangebied is gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Dit betreft Driessen United Blenders, hier wordt later in deze paragraaf op ingegaan.

Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.

Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van 527 meter vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

Wegen

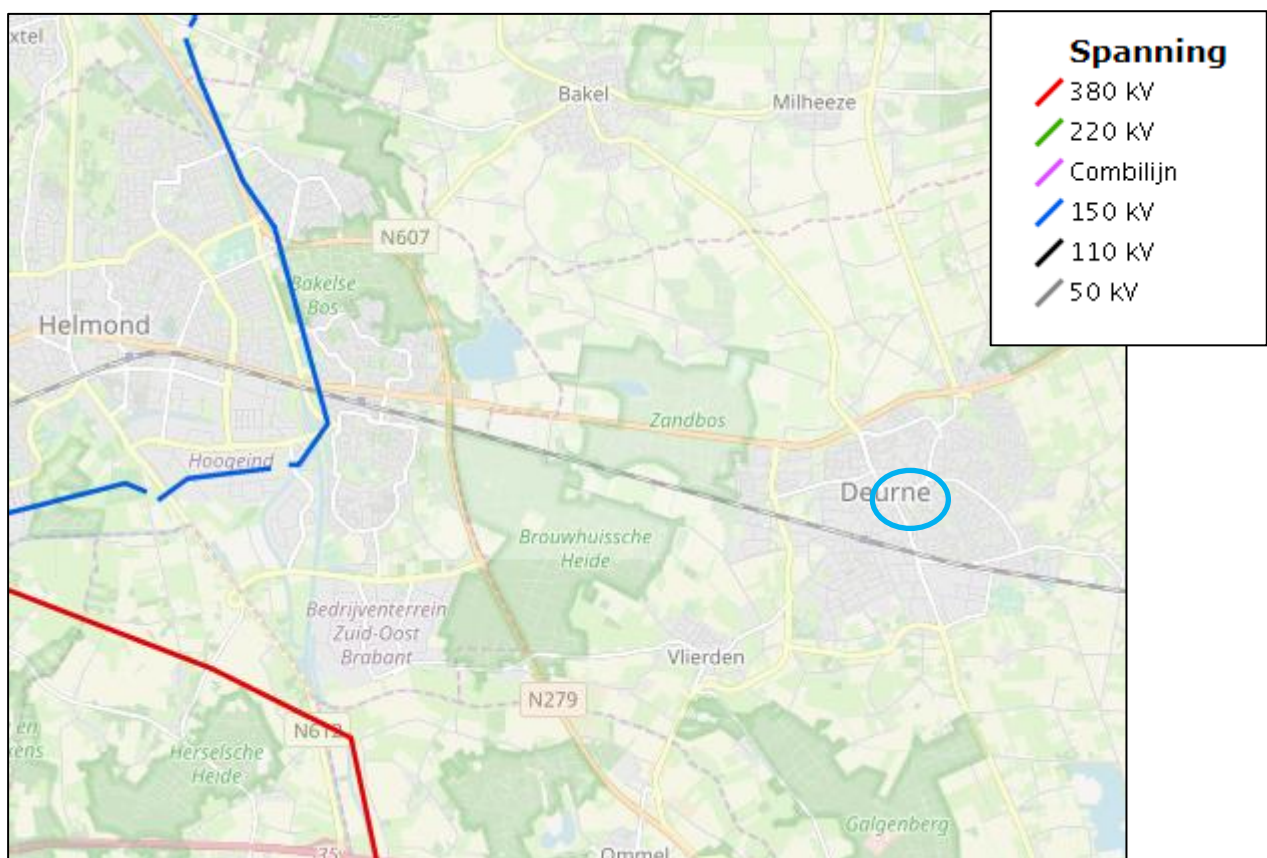
Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen dienen hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de A67. Gezien de afstand (>5km) tot deze risicobron, ligt het plangebied buiten een eventuele plaatsgebonden risicocontour. Gezien de grote afstand tot de transportas, zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Netkaart

Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten westen van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op ruim 6 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een ruimtelijke reservering voor mogelijk in de toekomst te leggen ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen (chemicaliën). Op dit punt zijn geen belemmeringen aanwezig.

Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.

Driessen United Blenders

Het plangebied ligt op circa 1,3 km. van Driessen United Blenders en daarmee binnen het invloedsgebied. Conform artikel 13 van het Bevi dient het groepsrisico te worden verantwoord en advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het groepsrisico zal marginaal toenemen omdat het plangebied enkel 24 woningen betreft, op circa 1,3 km is gelegen van de inrichting en het enkel een toxisch scenario betreft.

Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

Mechanische ventilatie

De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De woningen moeten worden voorzien van een mechanische ventilatie die conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet kan worden.

Beleidsregels

U moet aantonen dat uw plan aan de beleidsregels voor Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening voldoet.

Risicocommunicatie

Bewoners moeten voldoende geïnformeerd worden over de veiligheidsrisico's. De gemeente Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling als het plan op de bovenstaande onderdelen wordt aangepast.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijvoorbeeld de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

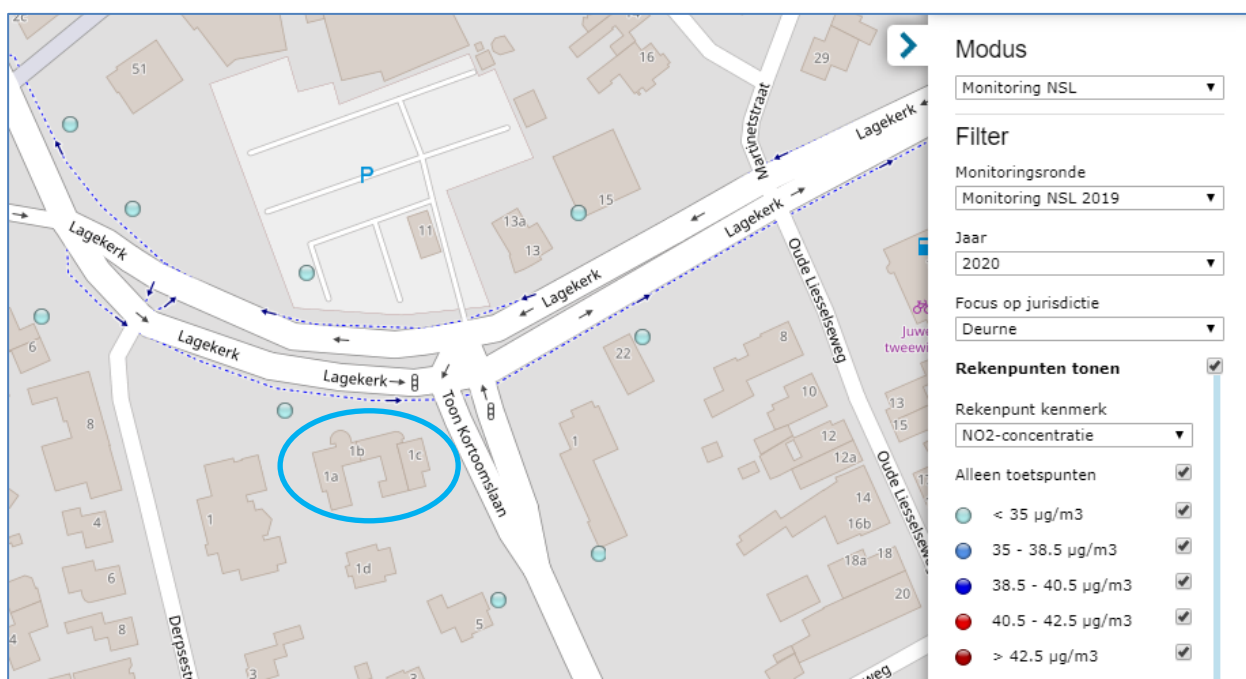
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

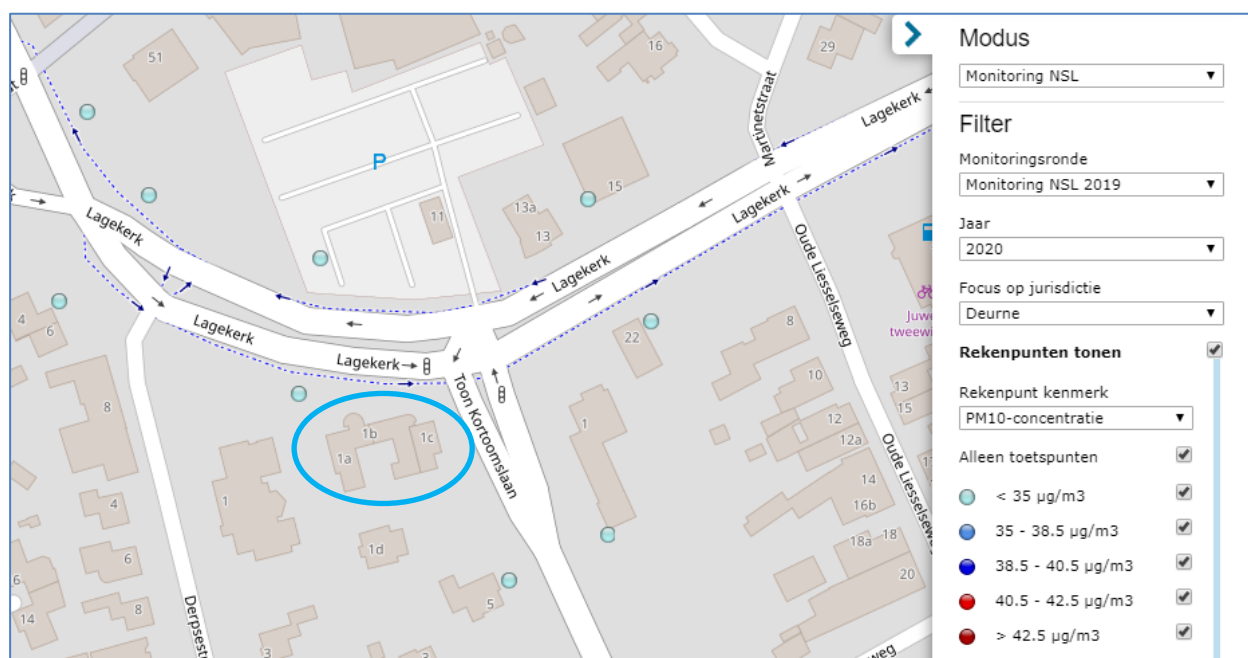
Doorwerking in het plan

Door de realisatie van 24 woningen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening. Dat is hieronder weergegeven.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM-10 (fijnstof) en NO₂ (stikstof).



Afbeelding 4.3: Kaart NSL-monitoring, NO₂-concentratie, 2020



Afbeelding 4.4: Kaart NSL-monitoring, PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De projectlocatie is globaal blauw omcirkeld. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2019, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m³. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse om op dat punt een goede ruimtelijke ordening te waarborgen.

4.5 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Doorwerking in het plan

Op de projectlocatie is door M&A een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 13 mei 2020). In bijlage twee is het volledige onderzoek opgenomen. Op de projectlocatie zijn acht boringen gedaan. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuigelijk werden er in de grondmonsters geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Andere afwijkingen in samenstelling, geur en/ of kleur zijn niet geconstateerd. Uit analyse van de grond- en grondwatermonsters is geconstateerd dat het grondwater licht verontreinigd is met zink, matig verontreinigd met barium en sterk verontreinigd met cadmium, kobalt, lood en nikkel.

Verontreinigingen met zware metalen zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de schaalgrootte van de problematiek zal nader onderzoek geen nieuwe relevante informatie opleveren. Gezien het aantreffen van sterk verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater is grondwateronttrekking op de locatie niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant namens de Provincie Noord-Brabant). Daarnaast wordt geadviseerd het grondwater niet te gebruiken voor beregening, veedrenking en/of drinkwater.

Er heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden ter plaatse van de bestaande bebouwing. Het aantal boringen en geanalyseerde monsters is conform het oppervlakte van het gehele terrein (bebouwd en onbebouwd terreindeel). In het kader van de toekomstige aanvraag voor de omgevingsvergunning moet formeel, conform de bouwverordening (artikel 2.1.5, lid 5), het bodemonderzoek plaatsvinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. Echter, voor zover bekend hebben er inpandig geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en is er geen sprake van asbesthoudende dakbedekking. De sloopwerkzaamheden moeten uitgevoerd worden conform de huidige wet- en regelgeving, waarbij verwacht mag worden dat hierbij geen bodemverontreiniging veroorzaakt gaat worden (zorgplicht). Doordat er onder de bestaande bebouwing geen grondverontreiniging wordt verwacht die een belemmering zal vormen voor de toekomstige bouw en het beoogde gebruik, is het in dit geval niet noodzakelijk om na sloop nog aanvullend bodemonderzoek uit te voeren.

Mogelijk is er op de locatie een ondergrondse brandstoftank aanwezig geweest. Als deze tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden alsnog aangetroffen wordt, moet deze conform de huidige wet- en regelgeving verwijderd worden. Afhankelijk van de waarnemingen aan de tank en de omliggende bodem moet daar dan mogelijk alsnog aanvullend onderzoek plaatsvinden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de nieuwbouw van de appartementen op de locatie uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid. Geadviseerd wordt om het grondwater niet op te pompen voor gebruik voor mensen, flora en fauna.

Er zijn gelet op het beoogd grondgebruik geen belemmeringen voor de projectlocatie.

4.6 Watertoets

Het doel van de watertoets is om te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

4.6.1 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 10 december 2015 het Nationaal Waterplan (NWP) 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Het PMWP staat niet op zichzelf. Er is een provinciaal natuurbeleidsplan (Brabant Uitnodigend Groen), een energieplan (Energieagenda) en beleid om de Brabantse agrofoodsector duurzaam te maken (Uitvoeringsagenda Brabantse Agrofood). Het PMWP vult deze plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

Beleid Waterschap Aa en Maas

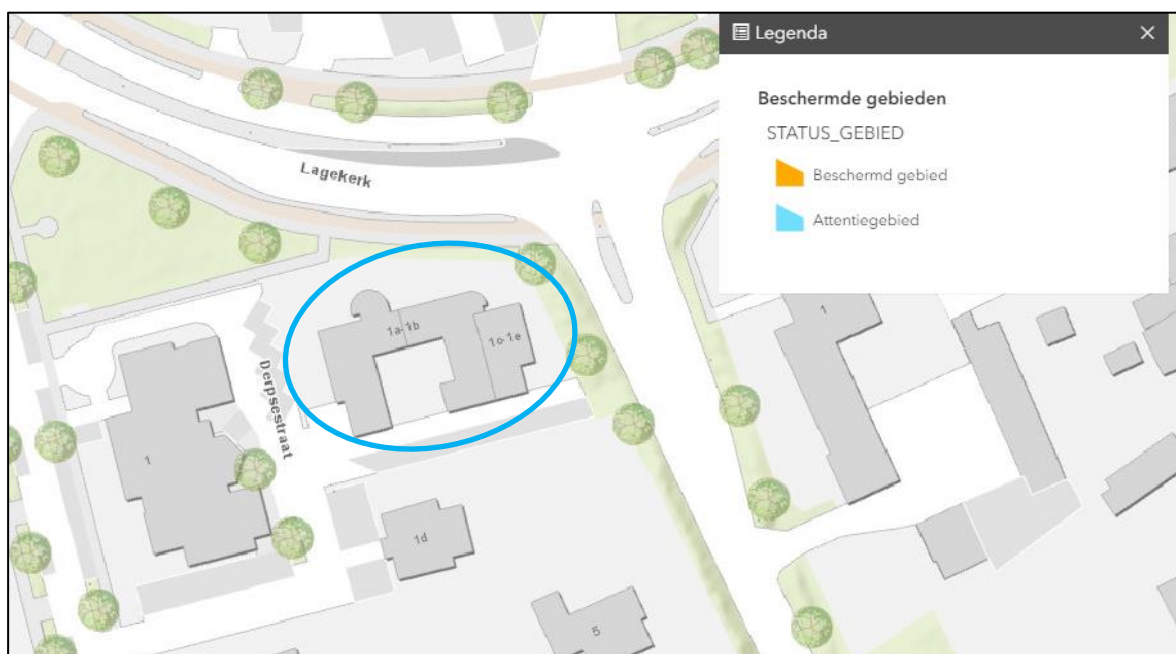
Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Aa en Maas, hier zijn de volgende beleidsuitgangspunten van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.

- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm2).
- De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Keur

De keur is een verordening met regels die een waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en kunstwerken. De Keurregels voor het afvoeren van hemelwater, bevatten richtlijnen voor het waterhuishoudkundige onderzoek. In de keur is te zien dat het plangebied niet ligt in, of direct grenst aan, een beschermde zone. In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van de keur, waarop het plangebied blauw is omcirkeld.



Afbeelding 4.5: Uitsnede keur Waterschap Aa en Maas, d.d. 2 april 2020.

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

Plannen met een oppervlakte van minder dan 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In de keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Grondwater

Ondergrondse voorzieningen moeten waterdicht worden aangelegd indien het verblijfsruimten betreft, dit wordt geëist in het Bouwbesluit. Als de ondergrondse voorziening geen verblijfsruimte is, is het waterdicht maken niet verplicht op grond van het Bouwbesluit. De gemeente kan echter niet worden aangesproken op het handhaven van een bepaald grondwaterpeil om diepliggende ondergrondse voorzieningen droog te houden. Bij grondwateroverlast is de perceelegeenaar in eerste instantie aan zet om het probleem te verhelpen. De gemeente zal geen maatregelen treffen om de grondwaterstand permanent te verlagen ten opzichte van het huidige niveau.

Gemeente Deurne

Elke nieuwe ontwikkeling dient te voorzien in 60 mm waterberging binnen het plangebied. Verder conformeert de gemeente Deurne zich ten aanzien van het omgaan met hemelwater aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas.

Watertoetsoverleg

Om de waterhuishoudelijke situatie inzichtelijk te maken is een Watertoets uitgevoerd. Het resultaat daarvan is te vinden in het rapport 'Watertoets Derpsestraat te Deurne' (d.d. 08-04-2020). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De nieuwe verharding en afkoppeling is maximaal 500 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen van het waterschap.

Er is sprake van sloop en vervolgens nieuwbouw waardoor het verhard dak- en/of terreinoppervlak niet toeneemt. De hemelwaterafvoer wijzigt niet. Bij de geplande nieuwbouw mogen alleen niet-uitlogende bouwmaterialen worden toegepast. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Dit om verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) te voorkomen.

Gemeentelijk rioleringsplan

Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijke Rioleringsplan 2019-2023 vastgesteld. Goede riolering is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Gemeenten hebben de wettelijke zorgplicht voor stedelijk afvalwater, regenwater en deels voor grondwater. In het nieuwe Gemeentelijke Rioleringsplan staat hoe de Gemeente Deurne omgaat met deze zorgplichten.

De zorgplicht voor afvalwater bestaat uit het inzamelen en transporteren van afvalwater wat binnen de gemeente Deurne vrijkomt. Aan deze zorgplicht wordt invulling gegeven door onder meer nieuwbouw (woningen en bedrijven) aan te sluiten op de gemeentelijke riolering.

De zorgplicht voor hemelwater bestaat uit het inzamelen van hemelwater vanaf de openbare ruimte en vanaf percelen voor zover de perceelseigenaar dit niet zelf kan verwerken. Dit wordt onder andere vormgegeven door bij nieuwbouw en renovatie hemelwater en afvalwater gescheiden in te zamelen. Er moet, conform uitgangspunten van het GRP 2019-2023, 60 mm waterberging op eigen terrein aangelegd worden over het totaal verhard oppervlak. Dit komt neer op een capaciteit van 6 m³ per 100 m² verhard oppervlak. Op eigen terrein zal een waterberging van 29,52 m³ gerealiseerd worden.

Vanuit de grondwaterzorgplicht moet de gemeente maatregelen treffen om structurele nadelige gevolgen van te hoge of te lage grondwaterstand te beperken. In Deurne is nu geen sprake van structurele problemen, maar omdat steeds vaker hemelwater lokaal wordt geborgen en geïnfiltreerd is het gewenst om de ontwikkeling van de grondwaterstanden te monitoren.

Er zijn geen problemen te verwachten met betrekking tot het gebruik van het riool.

4.6.2 Conclusie

Ten behoeve van het plan is de digitale watertoets gevoerd. Het plan is in overeenstemming met de belangen van het waterschap en het gemeentelijk rioleringsplan. Het appartementencomplex zal worden aangesloten op het bestaande riool. Daarnaast zal op eigen terrein een waterberging van 29,52 m³ gerealiseerd worden conform het gemeentelijk rioleringsplan. Voor het plan zijn geen planologische belemmeringen te verwachten op het gebied van water.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Bro en Momo) dient er rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorische, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming. De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkelingen aan de Derpsestraat 1a,b,c,e te Deurne mogen dus niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden. De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- archeologie/ geomorfologie;
- historische (steden) bouwkundige structuur.

4.7.1 Archeologie

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

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

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;

- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden om gegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

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

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

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een gematigde verwachtingswaarde (categorie 4). Conform artikelen 7 en 9 van de archeologieverordening 2010 geldt voor percelen met een gematigde archeologische verwachting voor het ontwikkelgebied dat vrijstelling van het bepaalde in artikel 7 wordt verleend in de volgende gevallen:

- bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder het maaiveld in gebieden of terreinen met hoge archeologische verwachting (categorie 3), gematigde archeologische verwachting (categorie 4) en lage archeologische verwachting (categorie 5);
- Voor gebieden met een gematigde archeologische verwachting (categorie 4), die niet gelegen zijn binnen het bestemmingsplan buitengebied: bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 1.000 m².

Op het perceel is sprake van overwegend een gematigde archeologische waarde. De ontwikkeling van het perceel met nieuwbouw en voorzieningen betreft waarschijnlijk een verstoring van de archeologische ondergrond met meer dan 1.000 m² en dieper dan 50 cm, circa 1.200 – 1.500 m² (exclusief voorzieningen).

Op basis van deze grondverstoringen is archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd door Transect (d.d. 16-06-2020). Dit rapport is te vinden in bijlage 8.

Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden.

Met de resultaten van het archeologisch bureauonderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Ten aanzien van het plan

In het kader van de vergunningverlening is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek probeert antwoord te geven op de volgende vragen:

- Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?
- Zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante bodemniveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?
- In hoeverre zijn de archeologisch relevante bodemniveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?
- Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?

In het bureauonderzoek is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum B tot en met de Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op een dekzandrug, die gunstige bewoningsomstandigheden heeft gehad vanaf het Laat-Paleolithicum B. Gedurende het Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen vormt de dekzandrug een gunstige locatie voor zowel landbouw als bewoning, hoewel hiervoor in de directe omgeving van het plangebied nog geen concrete aanwijzingen zijn aangetroffen.

Gedurende de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd is op deze dekzandrug de dorpskern van Deurne ontstaan, waarbij een oud bouwlanddek is aangelegd. Daarmee is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit alle periodes.

Aan de hand van het veldonderzoek is deze verwachting te bij te stellen. Tijdens het onderzoek is onder een moderne laag ophoogzand, vanaf 10 cm -Mv, een oud bouwlanddek aangetroffen. Hierin is puin aanwezig dat mogelijk te relateren is aan de bebouwing in het plangebied uit de vroege 19^e eeuw. Het oud bouwlanddek en het erin aangetroffen puin hangt mogelijk ook samen met de oudere erven en boerderijen in de historische kern van Deurne. Bij de aanleg van het oude bouwlanddek is de top van het dekzand opgenomen in het oud bouwlanddek. Deze verstoring heeft gezorgd voor een aantasting van het archeologisch relevante niveau voor het Laat-Paleolithicum B en het Mesolithicum. De verstoringen reiken echter niet tot een dusdanig grote diepte dat grondsporen uit de periode Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen uit te sluiten zijn in de top van het dekzand. De top van het dekzand is aangetroffen vanaf een diepte van 85-95 cm -Mv (24,7 m +NAP).

Advies archeologisch bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO)

Het plangebied heeft een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf een diepte van 85-95 cm -Mv (24,7 m +NAP). In het plangebied bestaat het voornemen de bestaande bebouwing te slopen en nieuwbouw te realiseren, waarvoor de ondergrond over een oppervlakte van 610 m² tot een diepte van circa 80 cm geroerd zal worden. Deze ingrepen zullen mogelijk zorgen voor een aantasting van het archeologisch relevante niveau. Daarom adviseren tot het uitvoeren van nader onderzoek naar de aanwezigheid en aard van archeologische resten. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P).

Aangezien op dit moment nog sprake is van bebouwing in het plangebied, moet dit wellicht worden uitgevoerd gelijktijdig met de sloop van de huidige funderingen (variant Archeologische Begeleiding). Voor dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Deurne dient te worden beoordeeld en goedgekeurd. Tevens zal de archeologische werkgroep van de Heemkundekring Deurne tijdig worden geïnformeerd.

4.7.2 Cultuurhistorie

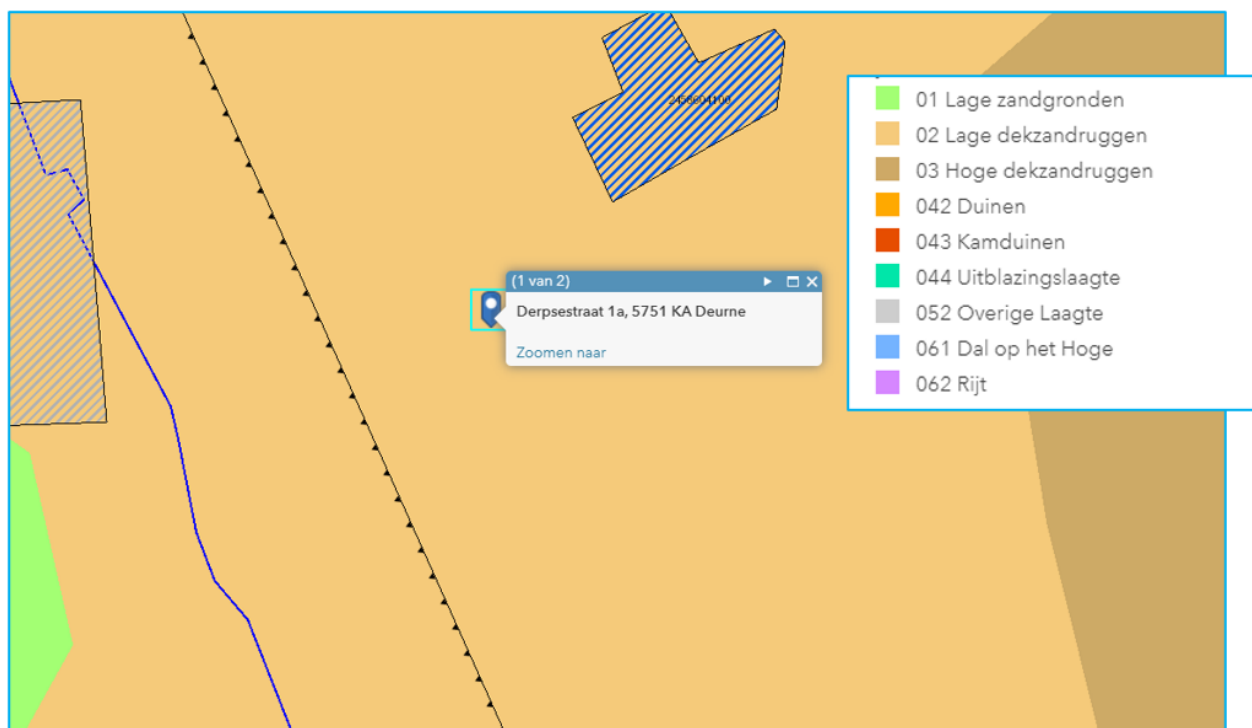
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden wordt onderscheiden in (steden-) & bouwkundige/ landschappelijke waarden en archeologische / aardkundige waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die dan niet zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied; het verhaal van de plek ofwel de DNA.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient conform de Wro/Bro een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie en/of aangewezen monumenten. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren. Een bouw- en/of cultuurhistorisch onderzoek is daarvoor vereist.

Ten aanzien van het plan

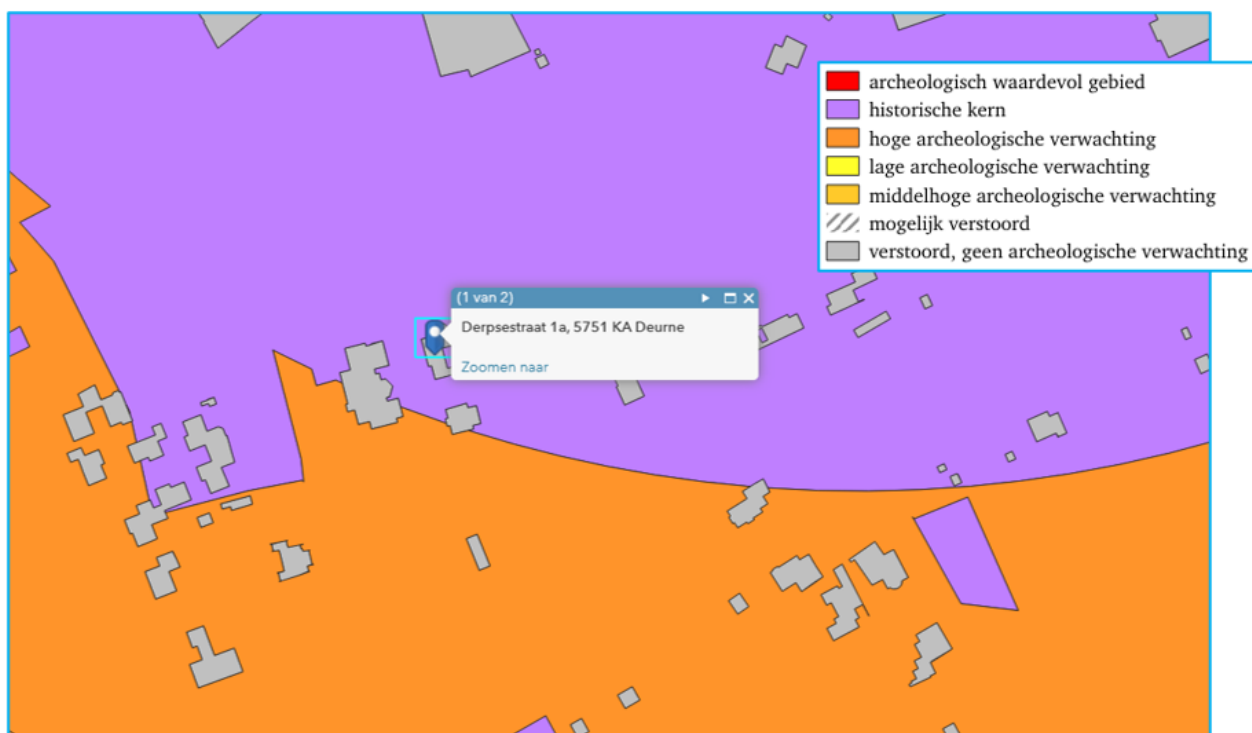
In het plangebied van Derpsestraat zijn de volgende zaken uit de gemeentelijke Erfgoedkaart 2020 en verrichte onderzoeken af te leiden. Voor archeologie is er een bureauonderzoek met proefboringen verricht zoals benoemd in paragraaf 4.7.1. Uit de kaart en dit onderzoek is gebleken dat het projectgebied aan de Derpsestraat onderdeel is van een historisch buurtschap.

Navolgend zijn uitsneden opgenomen van de Erfgoedkaart Deurne 2020.



Afbeelding 4.6: Archeologische basiskaart, Erfgoedkaart Deurne 2020

In bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'Lage Dekzandruggen'. Er is ook de verstoring in de aardkorst waar te nemen op korte afstand tot het plangebied. Dit heeft geen gevolgen de uitvoering van het plan.



Afbeelding 4.7: Archeologische waarden- en verwachtingskaart, Erfgoedkaart Deurne 2020

In bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'historische kern' en gedeeltelijk binnen 'verstoord, geen archeologische verwachting'. Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt, in het kort, dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van archeologische resten vanaf een diepte van 85-95 cm -Mv (24,7 m +NAP). Het advies is om nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van archeologische resten. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). Aangezien op dit moment nog sprake is van bebouwing in het plangebied, moet dit wellicht worden uitgevoerd gelijktijdig met de sloop van de huidige funderingen (variant Archeologische Begeleiding). Voor dergelijk onderzoek dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Deurne dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

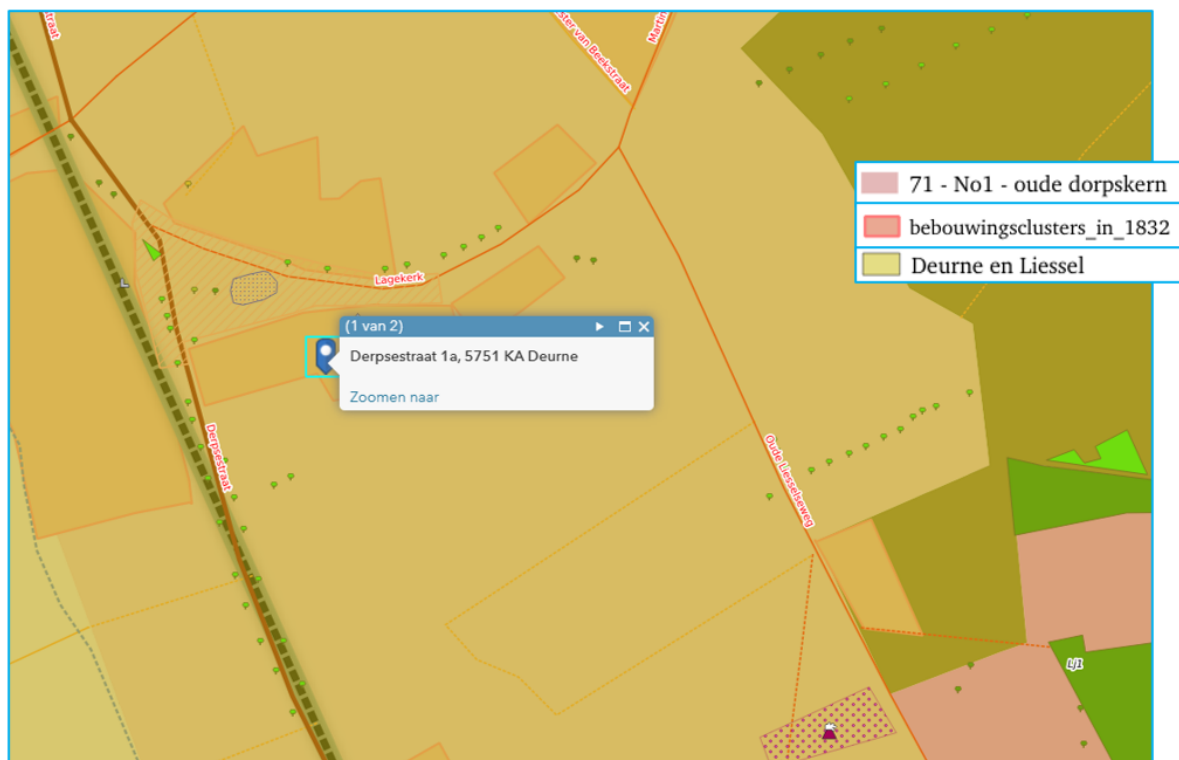
Aan een omgevingsvergunning zullen de volgende voorwaarden m.b.t. archeologie en cultuurhistorie worden opgenomen:

1. Het opstellen van een Programma van Eisen (PvE) voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Dit PvE wordt vóór aanvang van het veldonderzoek, ter beoordeling aan de senior archeoloog van de omgevingsdienst doorgestuurd ter beoordeling.
2. Archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven in het plangebied uitvoeren. Er vindt vóórdat de sloopwerkzaamheden worden ingepland, tijdig overleg plaats tussen de archeologisch uitvoerder, de opdrachtgever en de senior archeoloog van het bevoegd gezag. De senior archeoloog bepaalt in overleg een vervolgstراتيجية en plan van aanpak voor de werkzaamheden. De werkzaamheden staan onder begeleiding van de Senior KNA archeoloog van het bevoegd gezag.
3. Vooraf en tijdens het archeologisch vervolgonderzoek wordt, namens het bevoegd gezag, overleg gevoerd met de senior archeoloog om de aanpak tijdens de werkzaamheden te beoordelen.
4. Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente Deurne of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. De gemeente Deurne besluit daarna hoe er verder moet worden omgegaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden: behoud in situ, planaanpassing, vrijgave of opgraven, en of er nadere regels en voorschriften aan het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gekoppeld moeten worden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.
5. De archeologische werkgroep van de Heemkundekring Deurne wordt tijdig geïnformeerd.

De sloop en de gebiedsontwikkeling aan de Lage kerk en Derpsestraat 1a zullen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig schaden als aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Stedenbouwkundig aspect

In navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'oude dorpskern', 'bebouwingsclusters in 1832' en bestuurlijke grens 'Deurne en Liessel'.



Afbeelding 4.8: Kenmerkenkaart landschap, Erfgoedkaart Deurne 2020

In navolgende afbeelding is te zien dat nabij het plangebied een bouwkunst is gelegen dat is aangeduid als 'zeer hoge waarde'.



Afbeelding 4.9: Waarderingskaart bouwkunst, Erfgoedkaart Deurne 2020

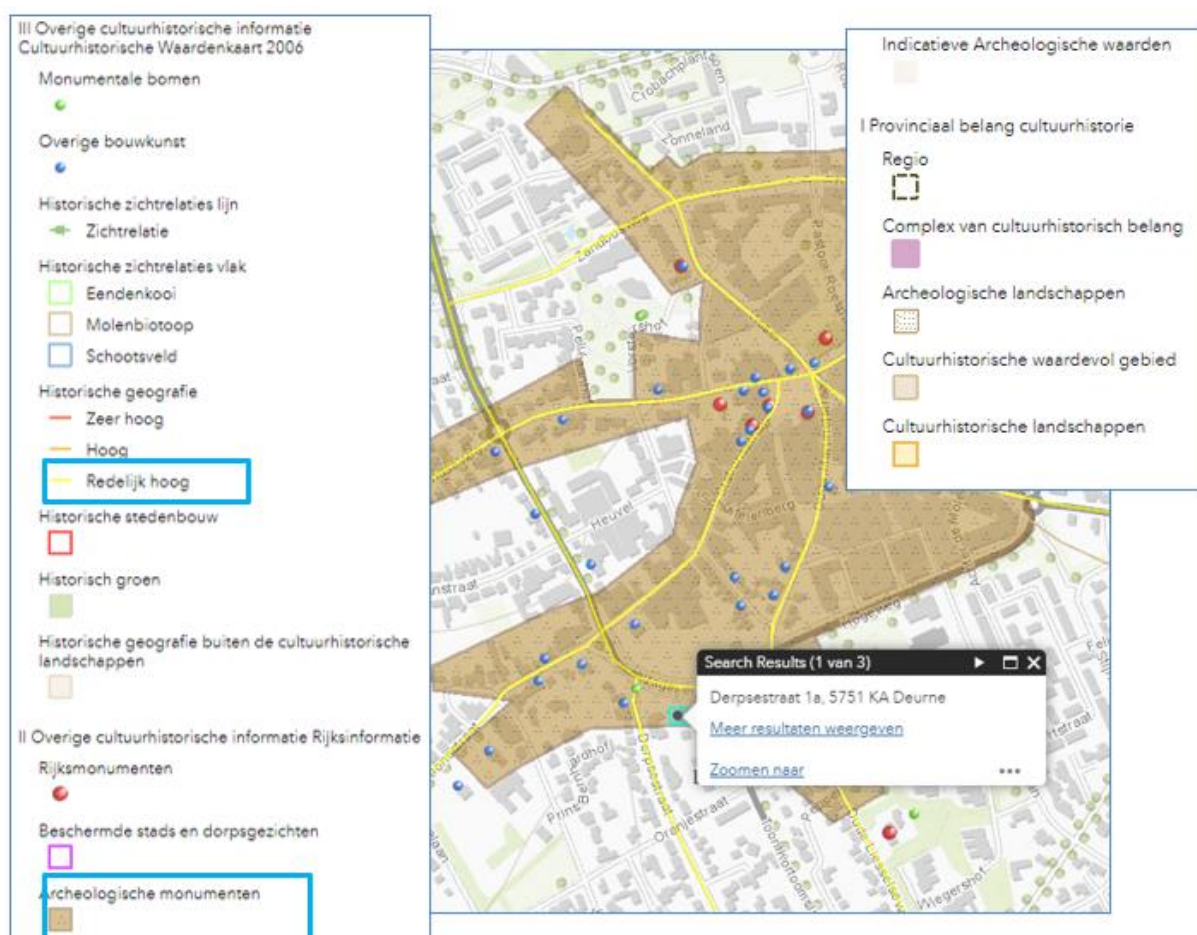
De bouwkunst met zeer hoge waarde betreft een voormalig bierbrouwerij. In de huidige situatie betreft dit een woning.

Op de driehoek ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een historische pomp dat omzoomd is met karakteristieke bomen.

De oude doorgaande weg Derpsestraat heeft als historische geografie volgens de (provinciale) waardenkaart een aanduiding 'redelijk hoog'. Deze geografische aanduiding en infrastructuur wijzigt niet als gevolg van het project.

Het project heeft ondanks zijn massa en hoogte geen directe nadelige gevolgen voor deze cultuurhistorische objecten en structuur.

Navolgend is een afbeelding opgenomen van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant, waarbij de planlocatie turquoise blauw is omlijnd.



Afbeelding 4.10 Cultuurhistorische waarden plangebied en omgeving

De Derpsestraat 1a/b/c/e is op de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant aangegeven als gelegen op een terrein van hoge archeologische waarde. De oude dorpskern van Deurne op de AMK-Noord Brabant zijn historische stads- en dorpskernen en clusters oude bebouwing als gebieden van hoge archeologische waarde aangegeven. Dit is op grond van het belang van deze locaties, waar de wortels van de huidige dorpen of steden kunnen liggen. De selectie en begrenzing van deze kernen is gebaseerd op 16e-eeuwse (Van Deventer) en vroeg 20e-eeuwse kaarten (Bonnebladen). Binnen deze contouren kunnen in de bodem resten van vroegmoderne en waarschijnlijk ook van laatmiddeleeuwse (vanaf circa 1300 AD) bewoning aangetroffen worden. Ook sporen van oudere bewoning kunnen aanwezig zijn.

Bedacht dient echter te worden dat de bewoning in de vroege en volle middeleeuwen (tot circa 1300 AD) een meer dynamisch karakter gehad kan hebben en dat de plaats en grens ervan niet perse hoeft samen te vallen met die van de latere bewoning.

Verder ligt het plangebied bij een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde.

Een deel van de parkeerplaatsen bij de locatie zijn gelegen in de nabijheid van een gemeentelijk monument. Dit monument is een voormalige openbare pomp. Deze grond is in de welstandsnota aangeduid als 'Categorie 11, Beschermd monumenten, gemeentelijk monument' en 'Categorie 4, Gebieden met waardevolle dorpsbebouwing'.

Toevoegingen en wijzigingen van beschermde monumenten mogen niet leiden tot aantasting van de (beschermde) cultuurhistorische waarden; Vormgeving, massa en materialen mogen het cultuurhistorische karakter niet aantasten; De uitwerking van de architectuur van nieuwbouw of verbouw in de nabijheid van monumenten mag eigentijds zijn.

Voor het totale karakter van een waardevol gebied is behoud van de samenhang tussen de gebouwen onderling en met hun omgeving van belang. De gebouwen zijn individueel vormgegeven en/of verschillen in architectuur, maar vormen door hun ligging ten opzichte van elkaar een duidelijke eenheid. Daar waar het vrijstaande gebouwen betreft hebben deze een sterk individueel/eigen karakter. Daar waar het geschakelde gebouwen betreft vormen zij een duidelijk collectief. Nieuwbouw moet wat betreft plaatsing, massa, schaal, vormgeving en materiaal- en kleurkeuze zorgvuldig ingepast worden in het waardevol gebied. Aanpassingen aan een individueel gebouw mag de ensemblewerking van het totale gebied niet schaden; De welstandscriteria zijn ook van toepassing op het achtererfgebied. Daarbij wordt dan enkel gekeken naar de situering, massa, en gevelvlakken. In hoofdstuk 1 van de welstandsnota staat een omschrijving van de bepaling van het voorerf- en achtererfgebied.

Het buurtschap Derpt is een zeer oud dorpsbebouwingscluster in Deurne, dat zeker teruggaat tot de Middeleeuwen. Het gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Er bevinden zich geen karakteristieke panden of (potentiële) monumenten in het plangebied. Verder ligt het plangebied bij een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde, zoals is aangegeven in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Aan de bebouwingslijn wordt qua structuur niets veranderd. De huidige voorgevelrooilijn wordt gehandhaafd bij de nieuwbouw. Daarom zal de stedenbouwkundige opzet hetzelfde blijven.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Op het perceel is sprake van overwegend een gematigde archeologische waarde. De ontwikkeling van het perceel met nieuwbouw en voorzieningen betreft verstoring van de archeologische ondergrond met meer dan 1.000m² en dieper dan 50cm, ca. 1.200-1.500m² (exclusief voorzieningen). Op basis van de conclusies uit het archeologisch bureauonderzoek/boringen is er een vervolgonderzoek via proefsleuven vereist. Hiervoor dient er eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat door de gemeente Deurne moet worden beoordeeld en goedgekeurd. De sloop en de gebiedsontwikkeling aan de Lage kerk en Derpsestraat 1a zullen de cultuurhistorische waarden niet onevenredig schaden als aan de voorwaarden m.b.t. archeologie en cultuurhistorie wordt voldaan.

4.8 Flora en Fauna

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Door M&A Omgeving B.V. is een rapportage 'Quick scan flora en fauna' uitgevoerd (rapportnummer 220-DDe1a-b-c-nw-v1). Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 4. Een quickscan is een oriënterend onderzoek waarbij de flora en fauna van het plangebied wordt beoordeeld.

Uit het veldonderzoek van de quick scan is gebleken dat door de sloop van het gebouw op het perceel en de realisatie van het nieuwe appartementengebouw, het karakter van het gebied enigszins wordt beïnvloed. Door middel van Novascope camera's is onderzoek uitgevoerd op het dak en in de spouwmuur om te onderzoeken of er verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het bestaande gebouw. Hieruit blijkt dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen. Er verdwijnen dus geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Er zijn geen waarnemingen gedaan van verblijfplaatsen van beschermde vogelsoorten. Er zijn dus geen broed-/ kraam-/ verblijfplaatsen aangetroffen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuissoorten.

In de paragraaf 'Wet natuurbescherming' (paragraaf 3.1.4) is de gebiedsbescherming behandeld. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Conclusie

Op grond van de quickscan flora en fauna geldt dat er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden zijn. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

De plannen aan de Derpsestraat 1a/b/c/e te Deurne zijn niet in strijd met het gestelde kader binnen de Wet natuurbescherming.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Dit zijn gebieden met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca en detailhandel.

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn.

De woningen worden gerealiseerd in een gebied dat als 'gemengd gebied' kan worden beschouwd op basis van de VNG brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' (2009). De daarin gehanteerde Staat van bedrijvigheid 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid.

De SvB 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid liggen tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Met het realiseren van 24 wooneenheden zonder andere functies kan niet meer worden gesproken van 'functiemenging'. Het gebied kan wel worden aangeduid worden als gemengd gebied.

Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-publicatie (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria.

Navolgend is een overzicht van de in de buurt gelegen bedrijven weergegeven.

Bedrijf en adres	SBI-omschrijving	Cat.	SBI-code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
De Groof Uitvaartverzorging Derpsestraat 1D	Uitvaartverzorging; Eventcatering	A	96031; 5621	0	0	10	0
Taxi Gotax Toon Kortoomslaan 1	Vervoer per taxi; Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's (geen operational lease)	A	4932; 77111	0	0	30	0
Huisartsenpraktijk V.M. van Dongen Lagekerk 22	Praktijken van huisartsen	B	8621	0	0	10	0
Van Santvoort Makelaars Deurne Lagekerk 13	Bemiddeling bij handel, huur of verhuur van onroerend goed	A	6831	0	0	10	0
Joy of Yoga Oude Liesselseweg 16	Overige recreatie n.e.g. (geen jachthavens)	B A	93299	0	0	10	0
Mondzorg Deurne B.V. Stationsstraat 51	Praktijken van tandartsen	A	86231	0	0	10	0
Expert Deurne Stationsstraat 47	Winkels in een algemeen assortiment van wit- en bruingoed; Reparatie van elektrische huishoudelijke apparaten; Reparatie van computers en randapparatuur	A	47432; 9522; 9511	0	0	10	10
De Koffiewinkel Stationsstraat 45A	SBI: 47299 Gespecialiseerde winkels in overige voedings- en genotmiddelen n.e.g.	A	47432; 9522; 9511	10	0	10	10

Jumbo Deurne Stationsstraat 43	Supermarkten en dergelijke winkels met een algemeen assortiment voedings- en genotmiddelen	A	4711	0	0	10	0
Chinees-Indisch Restaurant Peking Deurne Stationsstraat 62	Restaurants	B	56101	10	0	10	10

Tabel: Bedrijven- en milieuzonering

De grootste richtafstand is 30 meter en reikt niet tot het plangebied. Het bedrijf levert dus geen nadelige effecten op voor onderhavig plan op grond van de VNG- brochure en vice versa.

De criteria zijn hieronder per categorie uiteengezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De in de omgeving voorkomende bedrijven zijn passend in het centrum en de direct omgeving en te combineren met de realiseren appartementen.

Conclusie

De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.

4.10 Verkeer en parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Door gemeente Deurne zijn er eisen opgesteld met betrekking tot parkeren bij nieuwbouw plannen. De parkeerbehoefte welke volgt uit het ontwikkelingsplan verplicht om op eigen terrein parkeerplaatsen te realiseren.

Door Goudappel Coffeng is een parkeeronderzoek uitgevoerd, welke is bijgevoegd als bijlage 6 (Goudappel Coffeng "Actualisatie parkeren ontwikkeling Derpsestraat 1a en 1b te Deurne, d.d. 6 juli 2022".)

Conclusie

De conclusies van de rapportage van Goudappel Coffeng luiden als volgt. Conform gemeentelijk parkeerbeleid zijn bij de ontwikkeling van 24 appartementen aan de Derpsestraat 1a en 1b te Deurne 26 parkeerplaatsen benodigd op het maatgevende moment. Bij de ontwikkeling is de realisatie van 20 parkeerplaatsen voorzien. Hierdoor is op verschillende momenten van de week onvoldoende parkeeraanbod beschikbaar om volledig in het dan benodigde parkeeraanbod te voorzien. Voor het resterende benodigde parkeeraanbod op deze momenten dient een oplossing te worden gezocht.

Deze oplossing is gevonden op het naastgelegen perceel (Derpsestraat 1). De aanwezigheid van parkeerders bij de woningen en het naastgelegen perceel verschilt, waardoor dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is en in totaal voldoende parkeeraanbod beschikbaar is voor de gebruikers van het naastgelegen perceel én de bewoners en bezoekers van de te realiseren woningen. Deze oplossing dient contractueel te worden vastgesteld.

Een overzicht van de parkeerplaatsen is weergegeven op de inrichtingstekening die is bijgevoegd als bijlage 12.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden.

4.12 M.e.r.- plicht

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 24 appartementen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Ten aanzien van het plan

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 9. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen. Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van de het plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4.13 Bomen

Bomen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan. Wanneer er bomen binnen 10 meter van de projectgrens staan, dient de QuickScan bomen ingevuld te worden. Hiermee worden in een vroeg stadium de neveneffecten van een ontwikkeling op bomen inzichtelijk gemaakt. Uit de QuickScan blijkt of er een bomen effect analyse nodig is of dat er geen belemmerende factoren zijn voor de bomen.

Ten aanzien van het plan

Door Archimil is een QuickScan bomen- effect analyse uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage 10. Nabij de projectlocatie zijn drie bomen gelokaliseerd die een belemmering kunnen vormen voor onderhavig plan. Op de onderzoeksvraag *'Kunnen de bomen, in het perspectief van de voorgenomen plannen, in hun huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden blijven?'* is het antwoord: Nee.

Onderstaand worden de verschillende aspecten besproken.

Kroondiameter

De kroon van beide platanen heeft een diameter van circa 12 meter. In de toekomstige situatie zal de bebouwing dicht bij de Toon Kortoomsloot en Lagekerk worden gerealiseerd en bevindt een zeer beperkt deel van toekomstige bebouwing zich ter plaatse van de huidige kroon van de platanen. Mede om voldoende lichtinval aan de oostzijde van de bebouwing te creëren zullen de platanen gesnoeid moeten worden.

De kroon van de noordelijke witte paardenkastanje heeft een diameter van circa 6,5 meter en bevindt zich buiten de invloedssfeer van de huidige en toekomstige bebouwing.

Wortelzone

De huidige wortelzone van de platanen heeft, op basis van de kroondiameter, een diameter van circa 12 m. Voor de geplande herontwikkeling zullen graafwerkzaamheden plaatsvinden tot circa 5 m vanaf het hart van de platanen. Het wortelverlies van beide bomen wordt geschat op circa 3 %. Het betreft hier hoofdzakelijk voedingswortels. De stabilisatiewortels zullen onaangetast blijven. Mochten toch enkele stabilisatiewortels moeten wijken dan dienen deze te worden afgezaagd. De beperkte aantasting van de wortelzone zal naar verwachting geen invloed hebben op de stabiliteit en vitaliteit van de boom.

De huidige wortelzone van de witte paardenkastanje heeft een diameter van circa 6,5 m en staat buiten de invloedsfeer van de gewenste nieuwbouw.

Conditie

De geïnspecteerde bomen vertonen geen tekenen van een verminderde conditie. Derhalve is sprake van een goede conditie en bedraagt de levensverwachting, bij gelijkblijvende omstandigheden, meer dan 10 jaar.

Verhardingen

Evenals in de huidige situatie zal, op de locatie, een pad vanuit het openbare gebied richting de bebouwing aanwezig zijn. Dit pad zal afstromen naar omliggend groen. De verharding wordt gefundeerd op een dunne zandlaag en zal naar verwachting niet intensief worden gebruikt. Derhalve heeft de aanleg van verhardingen geen negatief effect op de waterhuishouding en zal er geen sprake zijn van verdichting van de wortelzone.

Lichtconcurrentie

De bebouwing zal worden gerealiseerd ten (zuid)westen van de aanwezige platanen en ten zuidoosten van de witte paardenkastanje. De bebouwing zal een hoogte krijgen van ca. 11 meter. Hierdoor zal in namiddag het onderste deel van de platanen te maken krijgen met schaduw. Aangezien de lichtbeperking zich alleen in de namiddag zal voordoen zal het effect op de groei van de platanen beperkt zijn.

Ter plaatse van de witte paardenkastanje zal in het voor- en najaar, wanneer de stand van zon zuidelijker is, sprake zijn van een beperkte lichtbeperking.

Regenwaterinfiltratie

In lijn met de normen voor hydrologisch neutraal bouwen zal het regenwater van de nieuwbouw op de locatie, zo veel mogelijk, worden geïnfiltreerd. Uit de situatieschetsen volgt dat de infiltratievoorziening aan de noordzijde van het pand zal worden gerealiseerd. Tussen de witte paardenkastanje en de nieuwbouw zal een infiltratiezone worden aangebracht, waardoor de hydrologische situatie ter plaatse zal verbeteren.

Het effect van deze maatregel op de platanen zal beperkt zijn. Op dit punt is derhalve nog mogelijkheid tot verbetering. Wanneer een gedeelte van de infiltratievoorziening aan de oostzijde (tussen de bebouwing en de platanen) zal worden gerealiseerd zal dit een positief effect hebben op het vochtshouding van de bodem ter plaatse van de platanen.

Windbelasting

Uit de windroos van Zuidoost Brabant volgt dat de wind hoofdzakelijk uit zuidwestelijke richting komt. In de toekomstige situatie zal de nieuwbouw zorgen voor een afname van de windbelasting. Aangezien in de huidige situatie al reeds bebouwing aanwezig is en ten zuiden van deze bebouwing bomen aanwezig zijn, met een geschatte hoogte van circa 8-9 meter, zal de afname naar verwachting beperkt zijn.

Lichtinval

In de huidige situatie zal de kroon van de platanen ervoor zorgen dat er geen tot een zeer beperkte lichtinval is in het oostelijke deel van de toekomstige bebouwing.

Bouwwerkzaamheden

Voor de bouwwerkzaamheden zal rondom de gewenste nieuwbouw een zone van tenminste 2 meter intensief gebruikt worden voor de plaatsing van een steiger en om bouwmaterialen aan en af te voeren.

Maatregelen

Op basis van bovenstaande conclusies kunnen de geïnspecteerde bomen behouden blijven, maar dienen wel maatregelen genomen te worden om beschadiging van de kroon van de platanen te voorkomen, de toekomstige nieuwbouw te kunnen realiseren en voldoende lichtinval voor de nieuwbouw te kunnen garanderen. Gelet op de afstand tot de witte paardenkastanje zijn aanvullende maatregelen hier niet noodzakelijk.

Terugsnoeien

Om de toekomstige nieuwbouw te kunnen realiseren en om ervoor te zorgen dat in de toekomstige situatie sprake is van voldoende lichtinval in de bebouwing zullen beide platanen gesnoeid moeten worden. Dit zal geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit en levensverwachting van beide bomen. De snoeiperiode van de platanen ligt in het najaar of de wintermaanden (oktober-februari). In deze periode hoeft de platanen geen energie meer in de groei te steken, waardoor hij de wonden beter kan beschermen tegen ziekten en plagen. Ook is er in het najaar en in warme wintermaanden veel minder kans dat de boom gaat bloeden. Bij vorst wordt geadviseerd de snoei uit te stellen.

Geadviseerd wordt om de platanen, welke erg geschikt is om hard terug te snoeien, maximaal terug te snoeien tot een kroondiameter van 6 meter, waarbij de bomen aan beide zijden gelijkmatig worden teruggesnoeid om de stabiliteit te waarborgen. Hierdoor levert de kroon geen belemmering op voor de werkzaamheden en is nog voldoende 'vlees' over om in enkele jaren weer een mooie kroon te kunnen vormen.

De bomen zijn niet opgenomen als beschermde bomen in het gemeentelijke beleid. Aangezien de bomen staan op openbaar gemeentelijk terrein en voor de werkzaamheden het verkeer zal worden gehinderd wordt geadviseerd het onderhoud af te stemmen met de gemeente Deurne.

Beschermende wortelzone

Ten oosten van de toekomstige bebouwing is in de bodem de wortelzone van beide platanen aanwezig. Deze dient tijdens de werkzaamheden zoveel mogelijk te worden ontzien. Derhalve dienen alleen graafwerkzaamheden plaats te vinden welke strikt noodzakelijk zijn en dienen stabilisatiewortels (>3 cm) te worden gespaard. Mochten toch enkele stabilisatiewortels moeten wijken dan dienen deze te worden afgezaagd.

Om verdichting en verstikking van de wortelzone te voorkomen dient het maaiveld direct, ter hoogte van de wortelzone, rondom de toekomstige nieuwbouw (circa 2-2,5 m) te worden voorzien van rijplaten, dient ter plaatse van de wortelzone geen rijroute te worden gepland en mogen binnen de wortelzone geen bouwmaterialen worden opgeslagen.

Bescherming stam

Om beschadiging van de stam te voorkomen dienen beide bomen, tijdens de werkzaamheden, te worden voorzien van boombescherming.

Conclusie

De bomen vormen een belemmering voor onderhavig plan. De bomen kunnen echter, door middel van een aantal maatregelen behouden blijven. Deze maatregelen zijn het terugsnoeien van de bomen, het beschermen van de wortelzone en het beschermen van de stam tijdens de werkzaamheden.

Het rapport is door de gemeente beoordeeld en heeft daarbij de volgende opmerkingen geplaatst. De twee platanen (*Platanus x hispanica*) welke oostelijk van de toekomstige herontwikkelingsgebied zijn gesitueerd dienen, op verzoek van de gemeente Deurne, te worden verwijderd. Als reden hiervoor is aangedragen dat de toekomstige onderhoudswerkzaamheden aan deze bomen als arbeidsintensief zijn beoordeeld. Nabij de Witte paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*) zullen parkeerplaatsen worden aangelegd en zal het bestaande voetpad worden verlegd. Verzocht is om te beoordelen of dit ten koste gaan van de vitaliteit van deze boom.

Door Archimil is een aanvullend bomenonderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd in bijlage 13. Navolgend worden de conclusies in het kort beschreven.

De paardenkastanjes bevinden zich aan de noordzijde op circa 3 meter uit de rand van het voetpad. De diameter van de kroon van de twee bomen varieert van 7 m tot 8 m. De stamomtrek varieert van circa 125 cm tot 139 cm (opgemerkt wordt dat bij boom 3 op 1,3 m+mv een uitstulpsel aanwezig is van een voormalige uitloper).

In de toekomstige situatie zal op circa 3,5 meter uit het hart van boom 3 aan de westzijde een voetpad worden aangelegd. Dit is op de rand van de kroon van het wortelgestel van de boom. De aanwezigheid van dit voetpad zal geen negatieve invloed hebben op de vitaliteit van de boom. Op circa 5 meter ten zuidwesten zullen parkeervakken worden gerealiseerd. Deze liggen buiten de invloedssfeer van de witte paardenkastanje.

Ter compensatie van de twee platanen is een linde (Tilia) soort wenselijk gezien de huidige bomen in de omgeving en de waarde van de soort zelf. Met de richtlijnen uit het Handboek Groen is het advies om te kiezen voor de Tilia heterophylla 'Prestige'. Dit is een soort met een slanke hoge kroon welke niet de negatieve eigenschap van de bladluizen heeft (druipen). Ter bevordering van vitaliteit en ontwikkeling is het advies om bomen te planten van tenminste circa 5 meter hoog. Uitgegaan wordt van een plantmaat van 30-35 cm. De aanplant en begeleidings-kosten tot het jaar van functievervulling (FV) worden geraamd op : € 8.892,79 (excl. BTW) per stuk. Aangezien sprake is van een schaalvoordeel is de gezamenlijke boomwaarde van de lindes geschat op : € 15.117,75 (excl. BTW).

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel worden leges in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en voor de activiteit bouwen. Daarnaast wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal van kosten voor de planologische procedure alsmede voor de afwenteling van planschade.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

5.2 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en voldoet aan relevante planologische randvoorwaarden.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieavond

Op 17 september 2020 is er een informatieavond georganiseerd ten behoeve van de nieuwbouw van 24 appartementen aan de Derpsestraat. Omwonende aan de Lage Kerk, Derpsestraat, Oranjestraat en Toon Kortoomsloot zijn uitgenodigd voor deze informatieavond.

In verband met de coronarichtlijnen is gekozen voor een informatieavond om de bewoners te informeren over de plannen voor het perceel aan de Derpsestraat 1a, b, c en e. De omwonenden zijn daarbij in kleinere groepen verdeeld over twee ruimten. Tijdens de informatieavond is voor alle aanwezigen het project toegelicht, onder andere aan de hand van enkele tekeningen. Daarnaast was er ruimte voor omwonenden om vragen te stellen.

De algehele indruk van de informatieavond was positief. De meest gestelde vraag betreft de hoogte van het gebouw en de berging welke aan de zijgevel ter hoogte van de Toon Kortoomsloot is gesitueerd. De hoofdbouw heeft een nokhoogte van ca. 11 meter. De berging heeft een hoogte van ca. 2,9 meter boven peil.

Daarnaast hebben de eigenaren van de percelen aan de Oranjestraat en de T. Kortoomslaan hun zorg uitgesproken over hun privacy. Er is voorgesteld om de inkijk tegen te gaan middels het plaatsen van groen. Dit kan worden bewerkstelligd op een van de erfgronden. Tevens zal worden gekeken naar de mogelijkheid van eenzijdig niet doorzichtige ramen.

Tot slot maken veel omwonenden zich zorgen om de oplossing aangaande parkeren. Er is toegelicht dat dit samen met de kantoorfunctie van het naastgelegen perceel zal worden opgelost. Doordat er tijdens kantooruren minder bewoners aanwezig zijn, kunnen de werknemers en bezoekers parkeren op de parkeerplekken van de bewoners. In de avonden en de weekenden zijn de werknemers niet aanwezig en kunnen bewoners gebruik maken van de plaatsen welke beschikbaar zijn bij het naastgelegen perceel. Zo wordt voor beide panden voldaan aan de parkeernorm welke door de gemeente Deurne is gesteld.

Vooroverleg

Het plan is aangemeld als wettelijk vooroverleg bij zowel de provincie als het waterschap.

Formele procedure

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen de ontwerp-ruimtelijke onderbouwing staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven.

De ruimtelijke onderbouwing doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Besluit afwijken bestemmingsplan:

- Besluit door college van burgemeester en wethouders
- Publicatie en terinzagelegging besluit af te wijken van het bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

Beroep:

- Beroep bij de Rechtbank.

Hoger beroep:

- Hoger beroep bij de Rechtbank Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Derpsestraat 1a/b/c/e, Deurne
Projectnummer	20DEUR-RUOBDERP-R07
Versie	R07
Datum	juli 2022

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

1. Rapportage 'Weg- en railverkeerslawaaï akoestische onderzoek optredende gevelbelasting', K+ Adviesgroep, d.d. 24-08-2020, Referentie: Rm200257aaA0.1.irfe
2. Rapportage 'Verkennd bodemonderzoek', M&A Omgeving, d.d. 13-05-2020, Rapportnummer: 220-DDe1a-b-c-vo-v1
3. Rapportage 'Resultaat Derpsestraat te Deurne', Waterschap Aa en Maas, d.d. 08-04-2020, Dossiercode: 20200408-38-22978
4. Rapportage 'Quick Scan Flora en Fauna', M&A Omgeving B.V., d.d. 14-05-2020, Rapportnummer: 220-DDe1a-b-c-nw-v1
5. Rapportage 'Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase', Realisatie 24 appartementen Derpsestraat 1a/b/c/e te Deurne, AROM B.V., 18 december 2020, kenmerk: 20DEUR-STIKSTOFDERP-R04).
6. Rapportage 'Actualisatie parkeren ontwikkeling Derpsestraat 1a en 1b te Deurne', Goudappel Coffeng, d.d. 6 juli 2022, kenmerk 012645.20220706.N1.02
7. Notitie 'Geluidluwe gevel' K+ Adviesgroep, d.d. 10-05-2020, Referentie: Nm200257aaA0.wesi
8. Rapportage 'Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase', Transect B.V., projectnummer: 20040011, d.d. 16-06-2020
9. Rapportage 'Aanmeldnotitie en vormvrije mer-beoordeling', AROM B.V., Rapportnummer: 20DEUR-DERP-R07, d.d. juli 2022
10. Rapportage 'Bomen Effect Analyse aan de Lagekerk/Toon Kortoomsloaan te Deurne', Archimil B.V., rapportnummer PH-200818, d.d. 17 december 2020
11. Advies welstandscommissie, d.d. 16 september 2020
12. Inrichtingstekening incl. rijcurves nieuwbouw Derpsestraat 1a, Grasveld Civiele Techniek, d.d. 12 mei 2022
13. Rapportage 'Aanvullend onderzoek bomen Lagekerk – Toon Kortoomsloaan', Archimil B.V., rapportnummer C2035R061.005/PHE, d.d. 10 juni 2021