



Rademacher Ruimtelijk Advies

www.rademacherruimtelijkadvies.nl

RUIMTELIJKE MOTIVERING

Appartementencomplex Dunantweg 14, Deurne



Project	Appartementencomplex Dunantweg 14, Deurne
Opdrachtgever	DW14 B.V.
Datum	2 juni 2026
Nummer	RRA-2025-006-RO
Versie	03
IMRO-idn:	NL.IMRO.0762.TAMOP202514-C001

RUIMTELIJKE MOTIVERING	1
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Leeswijzer	6
2. Het plan	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Toekomstige situatie	9
2.3. Beschrijving strijdigheid	11
3. Beleid	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	13
3.2. Provinciaal beleid	14
3.2.1. De Brabantse Omgevingsvisie	14
3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.2.3. Beleidskader Wonen en Werken	20
3.3. Regionaal beleid	21
3.3.1. Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant	21
3.4. Gemeentelijk beleid	22
3.4.1. Structuurvisie Deurne 2030	22
3.4.2. Woon-welzijn-zorg visie 2024-2040	24
3.4.3. Welstandsnota gemeente Deurne 2016	25
3.4.4. Regeling parkeernormen Deurne 2019	26
3.4.5. Groenbeleids- en structuurplan	26
4. Aspecten Fysieke leefomgeving en Milieu	28
4.1. Mer-beoordeling	28
4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	33
4.3. Bodem	34
4.4. Geluid	36
4.1. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	36
4.2. Geluid door bedrijfsmatige activiteiten	39

4.5. Lucht	40
4.6. Geurhinder en gezondheid	42
4.7. Omgevingsveiligheid	47
4.8. Trilling	49
4.9. Natuur	50
4.10. Archeologie & Cultuurhistorie	52
4.10.1. Archeologie	52
4.10.2. Cultuurhistorie	54
4.11. Verkeer & parkeren	54
4.12. Weging Waterbelang & Klimaat	55
4.12.1. Beleid	55
4.12.2. Watersysteem	58
4.12.3 Klimaat	60
4.13. Motivering ETFAL	62
5. Participatie	64
5.1. Bestuurlijk vooroverleg	64
5.2. Participatie omgeving	64
5.3. Zienswijzen	64
5.4. Conclusie	64
6. Financiële uitvoerbaarheid	65
6.1. Kostenverhaal & Nadeelcompensatie	65
7. Juridische planopzet	66
7.1. Inleiding	66
7.2. Motivering omgevingsplanregels	66
Bijlagen	70
Bijlage 1: Studio Siebers, Groenplan Dunantweg 14 Deurne, d.d. 3 maart 2026	70
Bijlage 2: Van Oort Bodemonderzoek, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dunantweg 14 te Deurne, projectnummer DWG.351625, d.d. 30 september 2025	70
Bijlage 3: Aelmans Milieu, Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Dunantweg ong. te Deurne, rapportnummer AMO250284.002/CPO, versie 002, d.d. 18 maart 2026	70
Bijlage 4: V-Stacks berekening voorgrondbelasting Dunantweg 14 Deurne, d.d. 1 oktober 2025	70

<i>Bijlage 5: Vonk BV, Quickscan flora & fauna Dunantweg 14 Deurne, document 2025/001DWDR/1, d.d. 22 september 2025</i>	70
<i>Bijlage 6: RRA, Notitie AERIUS berekening Dunantweg 14, Deurne, nummer RRA-2025-006-AER versie 05, d.d. 27 mei 2026</i>	70
<i>Bijlage 7: AERIUS projectberekening aanlegfase Dunantweg 14 Deurne, kenmerk Rofge4nUkaP7, d.d. 15 april 2026</i>	70
<i>Bijlage 8: AERIUS projectberekening gebruiksfase Dunantweg 14 Deurne, kenmerk Ruc5X4MEkrf6, d.d. 15 april 2026</i>	70
<i>Bijlage 9: KSP Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) verkennende fase Dunantweg 12-14 te Deurne, rapport 25121, versie 1.1, d.d. 30 september 2025</i>	70
<i>Bijlage 10: Landslide milieu-adviesbureau, Infiltratieonderzoek locatie Dunantweg 14 in Deurne, kenmerk 2025-07-001, versie 1.1, d.d. 16 augustus 2025</i>	70
<i>Bijlage 11: Participatieverslag Dunantweg 14 Deurne</i>	70

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

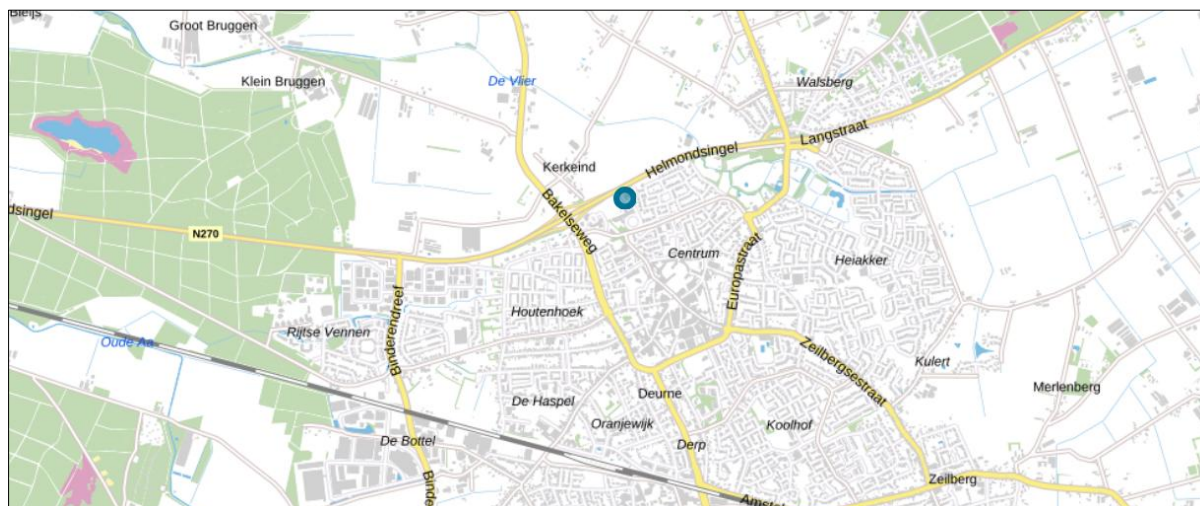
Initiatiefnemer DW14 B.V. is voornemens de bestaande opstallen op de locatie Dunantweg 14 in Deurne te slopen en ter plaatse een appartementencomplex met in totaal 55 wooneenheden, een community ruimte, parkeerplaatsen en groen te realiseren.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Deurne, specifiek de beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand', dat daar onderdeel van uitmaakt. Op 10 september 2024 heeft het college onder voorwaarden principemedewerking verleend aan de realisatie van de appartementen. De ontwikkeling vormt een kwantitatieve en kwalitatieve aanvulling op de woningvoorraad en is stedenbouwkundig goed inpasbaar, luidden de voornaamste argumenten voor de positieve besluitvorming.

De afgelopen maanden zijn de plannen verder uitgewerkt en de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het plan is nu gereed voor besluitvorming. Daarvoor is een aanvraag voor een TAM-IMRO wijziging van het omgevingsplan ingediend. De voorliggende ruimtelijke motivering vormt de onderbouwing waarmee kan worden afgeweken van het omgevingsplan, en toont aan dat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2. Plangebied

Het plangebied is redelijk centraal gelegen tegen de noordelijke grens van de kern van Deurne, even ten noorden van het centrum. De ligging ten opzichte van de bredere omgeving is hieronder weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied bij blauwe stip (bron: PDOK Viewer)

2. Het plan

2.1. Huidige situatie

Het project wordt gerealiseerd aan de Dunantweg 14, even ten noorden van het centrum van Deurne. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter projectgebied waarbinnen momenteel een gebiedstransformatie gaande is. Op de locatie bevindt zich een gebouw met een lage ruimtelijke kwaliteit, parkeerplaatsen en een kleine groenvoorziening in de vorm van een grasveldje. Het gebouw, dat zal worden gesloopt, heeft een hoofdmassa van bestaande uit deels één en deels twee plat afgedekte bouwlagen. Het gebouw is bouwkundig verbonden met de naastgelegen zusterflat. Momenteel is de locatie in gebruik als sportschool.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: kadastralekaart.com)

De projectlocatie wordt aan de oostzijde begrensd door de zusterflat. Dit pand maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar zal behouden blijven. Voor dit pand is recent een omgevingsvergunning verleend voor transformatie naar een woonfunctie met circa 27 wooneenheden en staat op de nominatie voor de status van gemeentelijk monument. Op moment van schrijven vindt er huisvesting van vluchtelingen plaats. Ook grenzen er twee achtertuinen van woningen aan de Ywan de Molstraat tegen de oostelijke planbegrenzing. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het Elkerliek ziekenhuis en woningbouwontwikkeling De Poort. Dit is een woningbouwontwikkeling voor 86 appartementen, waar deze ontwikkeling stedenbouwkundig bij zal aansluiten. Aan de noordzijde loopt de N270 van Well naar Helmond. Langs deze provinciale weg loopt ter hoogte van het plangebied een groenstrook met sloot, fietspad en de weg. Aan de overzijde van de N270 ligt landelijk gebied. Aan de zuidzijde grenst het plangebied ook aan het Elkerliek ziekenhuis. Ook is het plangebied momenteel ontsloten via de zuidzijde, waar een uitrit is op de Dunantweg.

De onderstaande afbeelding geeft een indruk van huidige ruimtelijke situatie in het plangebied en de omgeving.



Figuur 4. Plangebied vanuit zuiden, met rechts de zusterflat (bron: maps.google.nl)



Figuur 5. Plangebied vanuit oosten, met links het Elkerliek ziekenhuis (bron: maps.google.nl)



Figuur 6. Plangebied vanuit westen, met sportschool op de voorgrond, zusterflat op de achtergrond en rechts het ziekenhuis (bron: maps.google.nl)

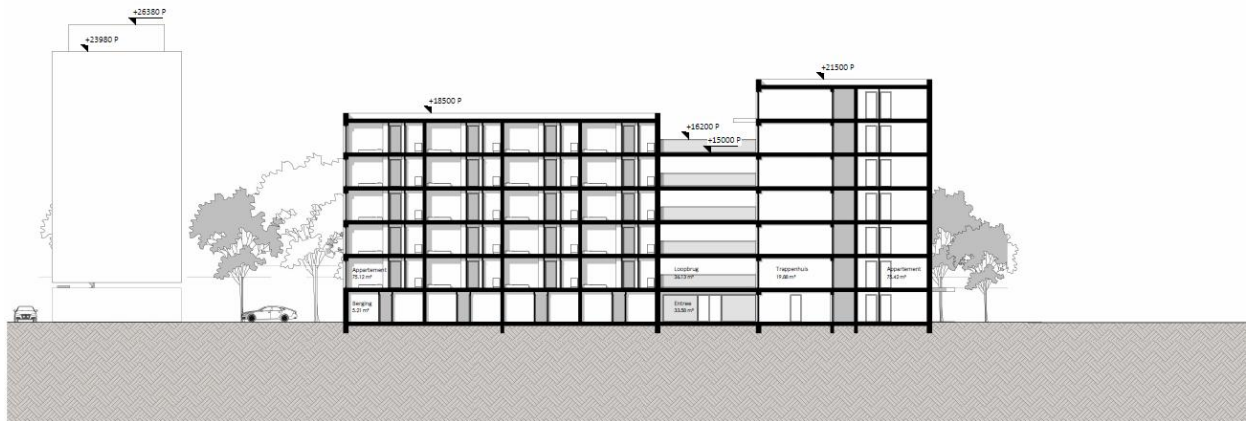
2.2. Toekomstige situatie

Het project bestaat uit het geheel amoveren van bestaande bebouwing, funderingen, verhardingen en een deel van de begroeiing, en de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit twee verbonden bouwmassa's met in totaal 55 wooneenheden, parkeerplaatsen, stedelijk groen en bijbehorende voorzieningen, bijvoorbeeld ten behoeve van toegangspaden en hemelwaterverwerking. Het ontwerp voor de locatie is tot stand gekomen aan de hand van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeente Deurne heeft geformuleerd ten tijde van het principeverzoek. Samengevat gaat het om de volgende aandachtspunten;

- Voldoende afstand houden tot de zusterflat, zodat deze als solitaire ruimtelijke entiteit ten opzichte van de ontwikkeling zichtbaar is.
- Landschappelijke inpassing in samenhang met De Poort, zusterflat en Elkerliek en opgaand groen ter voorkoming van hittestress en waarborging privacy bij omliggende percelen;
- Inrichting openbare ruimte op toekomstbestendige wijze.

In het project wordt gekozen voor een woonprogramma dat inspeelt op de lokale woonbehoeften. Er is gekozen voor een programma bestaande uit 41 appartementen van circa 75 vierkante meter en 14 appartementen van circa 60 vierkante meter, die worden aangeboden in het middenhuur segment. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, zodat bewoners hier comfortabel kunnen blijven wonen naarmate zij ouder worden en het complex is voorzien van een centrale lift. Daarnaast richt het project zich ook op een gemengde doelgroep, met de ambitie om een evenwichtige en duurzame leefgemeenschap te creëren.

In de gekozen stedenbouwkundige opzet wordt de bebouwing richting de noordelijke plangrens gesitueerd. Zo ontstaat er, in samenhang met de naastgelegen ontwikkeling aan De Poort, een 'wal' van bebouwing langs de N270 met een hoogwaardige, samenhangende uitstraling en beeldkwaliteit. Het parkeren wordt op maaiveldniveau opgevangen, hoofdzakelijk ten zuiden en oosten van de gebouwen. Op deze wijze resteert meer ruimte voor een centrale groene buitenruimte die uitnodigt tot buitenzijn en ontmoeten. Er is sprake van een verkeersluwe omgeving die met paden voor langzaam verkeer in zuidelijke en westelijke richting de verbinding legt met het omliggende stedelijk weefsel en aanzet tot wandelen en fietsen. Ook wordt het gebied op deze manier toegankelijker ten opzichte van de huidige, redelijk geïsoleerde ligging. Zo draagt het project bij aan een omgeving waarin iedereen lang en gelukkig kan leven.



Figuur 7. Doorsnede bouwmassa nieuwbouw



Figuur 8. Globale stedenbouwkundige inpassing in samenhang met naastgelegen zusterflat

Door de gekozen situering van de nieuwbouw ten opzichte van de zusterflat verkrijgt deze flat een meer zelfstandig voorkomen. De hoogte van de nieuwbouw is ondergeschikt aan de hoogte van de zusterflat en het ziekenhuis, waardoor deze gebouwen beter als ensemble herkenbaar worden. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambitie om deze bestaande gebouwen als zeldzaam voorbeeld van naoorlogse hoogbouw in Deurne herkenbaar te laten zijn.

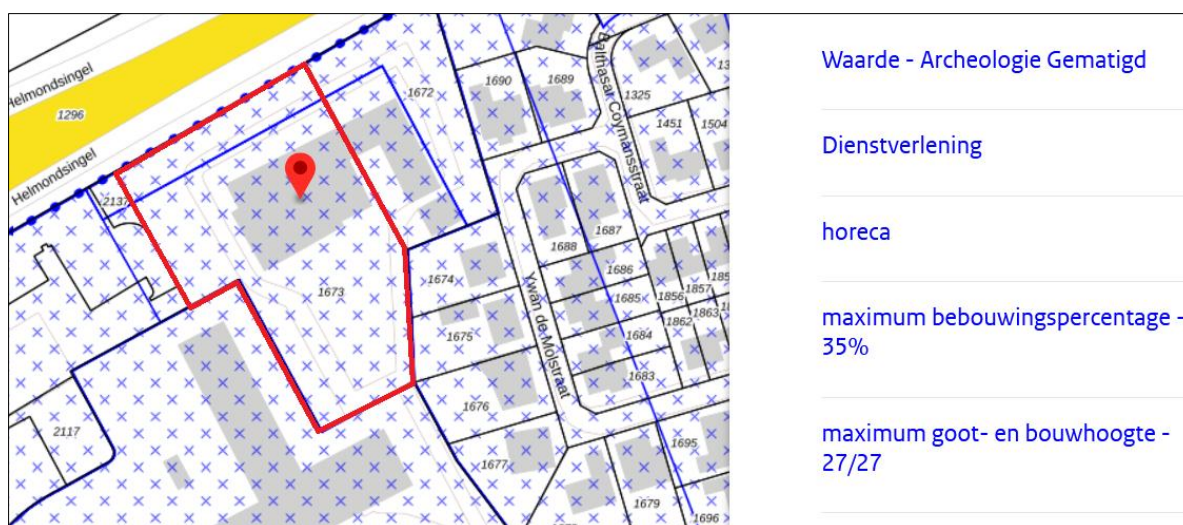
Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt een plek in het plan doordat het complex wordt gerealiseerd als bijna energieneutraal gebouw, zonder gasaansluiting en met zonnepanelen. Hemelwater wordt binnen het projectgebied opgevangen en in de bodem geïnfiltreerd. Ook blijft het verhard oppervlak beperkt tot wat strikt noodzakelijk is voor het creëren van een aangename woonomgeving. Daarmee wordt ingespeeld op de groeiende noodzaak hittestress tegen te gaan en klimaat adaptief te ontwikkelen. Ook is er in de huidige opzet ruimte voor groene inpassing en erfbeplanting, die bijdragen aan het tegengaan van wateroverlast en hittestress.

2.3. Beschrijving strijdigheid

Momenteel is voor de locatie het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege van kracht, specifiek de beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand', vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 11 oktober 2016. De regels van dit bestemmingsplan zijn op 5 juli 2022 deels geactualiseerd met de vaststelling van de 'Paraplu- en herstelbeheersverordening Deurne 2021'.

Het plangebied heeft grotendeels de enkelbestemming Dienstverlening. In het noorden van het projectgebied is een strook grond met de enkelbestemming Groen. Het projectgebied heeft geheel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie Gematigd.



Figuur 9. Uitsnede beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand', onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan van rechtswege (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De voor Dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening zonder balie-functie met een overwegend lokaal gebonden karakter, en preventieve medische voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Verder is voor het plangebied een functieaanduiding 'horeca' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor een horecavoorziening in de vorm van een hotel c.q. logement met café/restaurant-, congres-, vergader- en onderwijsfaciliteiten alsmede één bedrijfswoning, dan wel de huisvesting van studenten en daarmee vergelijkbare groepen in het bestaande hoofdgebouw. Ook gelden maatvoeringen voor het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte.

De voor Waarde - Archeologie Gematigd aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, en deze dubbelbestemming stelt een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter of groter dan 1000 vierkante meter.

Het realiseren van het beoogde appartementencomplex is binnen deze bestemmingsregeling momenteel niet toegestaan vanwege strijd met zowel de bouw- als gebruiksregels. Het omgevingsplan bevat geen binnenplanse mogelijkheden om af te wijken ten behoeve van het bestaan van ontwikkeling.

De gewenste activiteiten zijn in strijd met de regels van het omgevingsplan. Om het project mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De juridische grondslag voor het omgevingsplan is opgenomen in artikelen 2.4 en 4.2 lid 1 van de Omgevingswet (Ow). Daar wordt bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied een omgevingsplan vaststelt met daarin in ieder geval de regels over de fysieke leefomgeving en regels die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van een miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- 3) Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en

regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Conclusie

De ontwikkeling van 55 appartementen op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied is niet in strijd met de doelstellingen van de NOVI en sluit waar mogelijk aan bij de landelijke doelstellingen op het gebied van woningbouw, en duurzaam en klimaatproof bouwen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. De Brabantse Omgevingsvisie

De provincie Noord-Brabant heeft vooruitlopend op de Omgevingswet al in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld, als opvolger van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Omgevingsvisie bestaat zodoende uit de basisopgave en vier daaruit voortkomende hoofdopgaven.

- Basisopgave: Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.
 - Hoofdopgave 1: werken aan de Brabantse energietransitie.
 - Hoofdopgave 2: werken aan een klimaatproof Brabant.
 - Hoofdopgave 3: werken aan een slimme netwerkstad.
 - Hoofdopgave 4: werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Conclusie

De Omgevingsvisie stelt dat er meer woningen nodig zijn in Brabant. Om de gestelde doelen te bereiken, zet de provincie in op een samenhangende ruimtelijke koers. Uitgangspunt hierbij is dat woningbouwontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied moeten worden ingepast, rekening houdend met duurzaamheidsambities op lokaal niveau. Aangezien de beoogde ontwikkeling voorzien is op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied en er bij de uitwerking rekening wordt gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie, kan worden geconcludeerd dat de woningbouw in lijn is met de Brabantse Omgevingsvisie.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 december 2023 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening is in werking getreden op 1 januari 2024 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De meest recente actualisatie betreft de geconsolideerde versie van 1 juli 2025 (in werking getreden op 12 augustus 2025), waarmee de omgevingsverordening inhoudelijk neutraal is overgezet van TAM-omgevingsverordening naar STOP/TPOD omgevingsverordening. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. Voor het plangebied zijn naast de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van paragraaf 5.1.2 de volgende werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening van toepassing:

- Stedelijk gebied
- Attentiezone geluid provinciale weg
- Stalderingsgebied
- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Beperking grootschalige logistiek

Toetsing

In de onderstaande tabel is per werkingsgebied het relevante (deel van het betreffende) artikel uit de Omgevingsverordening benoemd en ernaast is een toetsing opgenomen van het plan.

Artikel Omgevingsverordening	Toetsing planvoornemen
<u>Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit</u> 1. Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit 2. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8; b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.	Er wordt voorzien in een goede omgevingskwaliteit. Zie voor de onderbouwing de toetsing aan artikelen 5.8, 5.9 en 5.10 hieronder.
<u>Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik</u> Lid 1 Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat: a) een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag; b) bij een ontwikkeling rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor intensivering van	Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel in stedelijk gebied. Het bestaand ruimtebeslag wordt geïntensiveerd door meer de hoogte in te bouwen en op het perceel wordt wonen, parkeren en groen voorzien, met een padenstructuur die de doorwaadbaarheid van het gebied vergroot en een verbinding maakt tussen

bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik; c) bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; d) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en e) splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan. Lid 2 Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.	het openbaar gebied aan de voor- en zijkant van het perceel. Het betreft een stedelijke ontwikkeling, en de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke motivering. De bebouwing wordt geconcentreerd gerealiseerd en er is geen sprake van splitsing van een bouwperceel. Er wordt daarmee voldaan aan het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik.
<u>Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering</u> Lid 1 Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in: a) welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge samenwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en b) hoe negatieve effecten worden voorkomen. Lid 2 Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden: a) de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden; b) de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en c) de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving. Lid 3 Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de	Al deze aspecten komen terug in deze motivering. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het project voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening wordt gehouden met de verschillende thema's binnen de lagenbenadering. Zie voor een uitwerking van deze thema's hoofdstuk 4, waarmee eveneens wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.	
<u>Artikel 5.10 Meerwaardecreatie</u> Lid 1 Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder: a) de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en b) de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. Lid 2 De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.	Met de realisatie van het appartementencomplex wordt een binnenstedelijke locatie hergebruikt en van een kwalitatieve impuls voorzien. Met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden woningen voorzien in meerdere segmenten, waar grote behoefte aan is binnen Deurne en de wijdere regio. Het initiatief levert daarmee een bijdrage aan de woningbouwopgave. Een groot deel van de appartementen is geschikt voor starters en ouderen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de betaalbare huisvestingsdoelstellingen. Woningen nabij voorzieningen en het centrum van Deurne dragen bij aan een goed vestigings- en ondernemingsklimaat in de binnenstad. Ook wordt rondom de nieuwbouw voorzien in groenaanleg, waarmee beleefbaar en functioneel groen voor mens en dier wordt gerealiseerd. Dit levert een ecologische bijdrage aan de bebouwde omgeving.
<u>Paragraaf 5.2.2 Voorkomen grondwaterverontreiniging</u> Deze paragraaf bevat diverse bepalingen waarmee wordt geborgd dat er geen activiteiten in de bodem plaatsvinden die een negatief effect hebben op de milieukundige kwaliteit van bodem en grondwater.	Er wordt voldaan aan de instructieregels van deze paragraaf door het opnemen van de relevante regels in dit omgevingsplan. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde functie als aangetoond in paragraaf 4.3.
<u>Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg</u> Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting tussen de 55 dB L_{den} en 60dB L_{den} als is geborgd dat ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel. Lid 2 Een omgevingsplan ter plaatse van de Attentiezone geluid provinciale weg laat alleen geluidgevoelige gebouwen toe met een geluidsbelasting van 60dB L_{den} of hoger als: a. alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB L_{den} of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en b. er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel. c. Als de realisatie van een geluidluwe zijde vanwege stedenbouwkundige redenen niet	Er is rekening gehouden met de ligging in de attentiezone en de benodigde maatregelen die dat met zich meebrengt. Deurne heeft de <i>Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Deurne</i> vastgesteld, waarin naast de eisen uit het Bkl o.a. ook is ingegaan op de aanvullende eisen uit de omgevingsverordening. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op welke wijze wordt voldaan aan deze bepalingen.

inpasbaar is, wordt in afwijking van het eerste en tweede lid, onder b, een geluid-luwe plek gerealiseerd. d. In het geval dat de geluidgevoelige bebouwing binnen de bebouwde kom ligt, kunnen de waarden, bedoeld in de aanhef van het eerste en tweede lid, worden verhoogd met 5 dB(A).	
<u>Artikel 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant</u> Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.	Het meest dichtbij gelegen NNB gebied ligt op circa 1350 meter afstand ten noordwesten van het plangebied. De uitgevoerde Quickscan flora en fauna en de stikstofdepositieberekeningen, als opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke motivering, tonen aan dat er van aantasting van ecologische waarden in en rondom het plangebied geen sprake is. Gezien de afstand van het plangebied tot het NNB kunnen ook externe effecten, bijvoorbeeld door licht of geluid, op voorhand redelijkerwijs worden uitgesloten. Dit artikel vormt geen belemmering voor het plan-voornemen.
<u>Artikel 5.53 Windturbines in Stedelijk gebied</u> Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse van Stedelijk gebied kan de ontwikkeling van drie of meer windturbines, inclusief bijbehorende voorzieningen, met een bouwhoogte vanaf 25 m, gemeten van de bovenkant van de fundering tot aan de wiekenas, mogelijk maken als: ...	Het voorliggende plan maakt geen windturbines mogelijk. Dit artikel vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
<u>Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling</u> Lid 1 Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat: a) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en b) het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Lid 2 Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als: a) een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met aandacht voor een natuurinclusieve inrichting en een veilige en gezonde leefomgeving;	Aangezien er meer dan twaalf woningen worden gerealiseerd en het ruimtebeslag wordt geïntensiveerd, is er sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de Ladder. In paragraaf 3.3 wordt verder gemotiveerd dat het plan voldoet aan het gemeentelijke woningbouwbeleid, en er daarmee sprake is van een duurzame ontwikkeling die past binnen de regionale afspraken. Toetsing lid 2: a. De woningen worden ingepast in een groene omgeving, met aansluiting op wandel- en fietspaden, waarbij het parkeren op eigen terrein of aan de rand van het plangebied wordt ingepast. Er is daarmee sprake van een goede omgevingskwaliteit. b. Het planvoornemen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor geen nieuw ruimtebeslag wordt gevraagd buiten de kern van Deurne. Dit draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik. c. De woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen uitgevoerd. d. Door het toepassen van zo min mogelijk verharding en het infiltreren van hemelwater op eigen terrein wordt

b) toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden; c) optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie; d) rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang of infiltratie van water; e) de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en f) wordt bijgedragen aan een circulaire economie door invulling te geven aan de toepassing van industrieel, demontabel bouwen en het gebruik van duurzame biobased materialen. Lid 3 Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, stelt het omgevingsplan regels over: a) een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang; en b) het tegengaan van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, zoals: c) bedrijfswoningen; d) bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden, tenzij die bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden; e) voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden, tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.	klimaatverandering op planniveau zo veel mogelijk tegengegaan. e. Bewoners hebben alle ruimte naar eigen inzicht invulling te geven aan hun duurzame mobiliteitsbehoefte. Het plan staat daaraan niet in de weg. f. Wonen nabij voorzieningen en ontsluitingswegen geeft bewoners de gelegenheid optimaal deel te nemen aan de maatschappij en haar economische dynamiek. Dit artikel vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
<u>Artikel 5.56a Grootschalige logistiek</u> Lid 1 In aanvulling op Artikel 5.55 en Artikel 5.56 bepaalt een omgevingsplan dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek alleen mogelijk is als dit aantoonbare regionale meerwaarde heeft. ...	Het voorliggende plan maakt geen grootschalige logistiek mogelijk. Dit artikel vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
<u>Artikel 5.62 Veehouderij in Stedelijk gebied</u> Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse van Stedelijk gebied bepaalt voor een veehouderij dat: ...	Het voorliggende plan maakt geen veehouderij mogelijk. Dit artikel vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

<u>Artikel 5.66 Aanvullende regels staldereen</u> Lid 1 Een omgevingsplan ter plaatse van Stalderingsgebied bepaalt dat een toename van de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren alleen is toegestaan als bewijs is overgelegd dat: ...	Het voorliggende plan maakt geen dierenverblijf mogelijk. Dit artikel vormt geen belemmering voor het planvoornemen.
<i>Er zijn verder nog instructieregels van toepassing voor bijvoorbeeld het waterschap, maar die zijn voor het voorliggende plan niet relevant.</i>	

Conclusie

De ontwikkeling van 55 appartementen aan de Dunantweg in Deurne is niet in strijd met de bepalingen uit de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3. Beleidskader Wonen en Werken

Provinciale Staten hebben in mei 2024 het beleidskader Wonen en Werken vastgesteld. Het beleidskader Wonen en Werken is een update van het Brabantse verstedelijkingsbeleid. Dit beleidskader bevat een uitwerking van beleid voor de opgave Sterk stedelijk netwerk uit de Omgevingsvisie op het gebied van wonen en werken. Het beleidskader legt daarbij beleidskeuzes vast en bevat op hoofdlijnen de uitvoeringsstrategie die daarbij hoort.

Doordat de verstedelijkingsopgave veel andere opgaven raakt, was een samenhangende aanpak nodig die de verbinding met die andere belangen legt. Daarbij is het de wens om de ontwikkeling van steden en dorpen slim te benutten en ook in te zetten op leefbaarheid, gezondheid, klimaat, energietransitie, circulariteit en mobiliteit. Bijzondere aandacht krijgen de vraag naar voldoende, passende woningen en de verduurzaming van werklocaties waarbij 'het juiste bedrijf op de juiste plek' het uitgangspunt is.

Om het beleidskader te realiseren, is de Uitvoeringsagenda Wonen en Werken vastgesteld. Hierin staan de maatregelen en acties die de provincie inzet om uitvoering te geven aan de doelen en ambities uit het beleidskader Wonen en Werken. Dit wordt gedaan aan de hand van drie complementaire actielijnen met bijbehorende uitwerkingssporen.

Actielijn 1 - Integraal werken aan toekomstbestendige stedelijke netwerken

- Spoor 1 – Richting geven aan een toekomstbestendig stedelijk netwerk
- Spoor 2 – Beweging stimuleren door kennis, monitoring en onderzoek op het vlak van verstedelijking, bevolking, bouwen, werken en wonen
- Spoor 3 – Integraal (samen)werken in gebiedsontwikkelingen in steden en dorpen

Actielijn 2 – Bouwen en wonen in sterke steden en vitale dorpen

- Spoor 1 – Samenwerking
- Spoor 2 – Kennis, onderzoek en monitoring
- Spoor 3 – Bouwen en wonen

Actielijn 3 - Versnellen van de verduurzaming van bedrijventerreinen en een passend en

toekomstbestendig aanbod van werklocaties

- Spoor 1 – Onderzoek en monitoring
- Spoor 2 – Samenwerking met regio, provincies en rijk
- Spoor 3 – Verduurzamen van bedrijventerreinen
- Spoor 4 – (Grootschalige) gebiedsontwikkelingen en campusontwikkelingen

Conclusie

De provincie richt zich op tempo maken met de bouw van woningen, met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik én vanuit een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod. De sturing richt zich vooral op het beschikbaar zijn van voldoende planaanbod, met in het bijzonder aandacht voor betaalbare woningen. Daarnaast is er, gelet op de toenemende diversiteit in huishoudens-typen, het groeiend aantal alleenstaanden en de vergrijzing, meer aandacht nodig voor het toevoegen van woonruimte die (beter) aansluit op de veranderende woonvraag. Ook ligt er een grote opgave rond het verduurzamen (ook van bestaande woningen).

Met de realisatie van 55 appartementen in diverse segmenten nabij voorzieningen wordt een waardevolle bijdrage geleverd aan de provinciale ambities uit het Beleidskader en de Uitvoeringsagenda Wonen en Werken.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 hebben de 21 gemeente en 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant met de provincie en het ministerie de regionale woondeal ondertekend. Met de ondertekening van de regionale woondeals in West-Brabant-west, de Stedelijke Regio Breda-Tilburg, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant is afgesproken om gezamenlijk een maximale inspanning te leveren om de benodigde woningen ook daadwerkelijk te realiseren. Momenteel wordt gewerkt aan een (kwantitatieve) herijking en een (kwalitatieve) verrijking van de regionale woondeals. In de loop van 2025 zullen de geactualiseerde woondeals worden vastgesteld.

De woondeals zijn een regionale uitwerking van de afspraken die de provincie eerder (oktober 2022) heeft gemaakt met het Rijk. In elk van de woondeals is vastgelegd hoeveel woningen er per regio en gemeente bij komen. Twee derde van de nieuwbouw moet betaalbaar zijn; 30% sociale huur en circa 40% voor middeninkomens (middeldure huur en goedkopere en middeldure koop).

De ambitie van de regio Zuidoost-Brabant is om meer woningen te realiseren (70.000 tot 90.000 tot 2040), zodat het woningtekort sneller wordt ingelopen en de Brainportregio de noodzakelijke, reeds ingezette schaal- en kwaliteitssprong kan maken. Deze (forse) extra woningbouwopgave wordt uitgewerkt in de Regionale ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. Deze woondeal beperkt zich tot de minimale opgave tot en met 2030.

Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Brabant. In de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie

2022-2030 hebben de provincie Noord-Brabant en het Rijk hier afspraken over gemaakt. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Toetsing

De realisatie van 55 appartementen in bestaand stedelijk gebied levert een bescheiden doch waardevolle bijdrage aan de totale woningbouwopgave in Deurne en de regio. Daarbij wordt eveneens ingezet op leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit, zodat woningbouw niet ten koste, maar hand in hand gaat met overige ambities voor de fysieke leefomgeving.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Deurne 2030

De gemeenteraad van Deurne heeft op 13 maart 2018 de *Structuurvisie Deurne 2030 – Ruimte voor initiatief en kwaliteit!* vastgesteld. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne.

De visie is gestoeld op twee pijlers: de verdeling van functies en de omgevingskwaliteiten. Het is de combinatie van die twee aspecten die bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling bestaansrecht en toekomstwaarde heeft. Het is het effect van die functie op de omgevingskwaliteit die de volhoudbaarheid daarvan bepaalt. En andersom: het is de omgevingskwaliteit die kansen geeft voor de ontwikkeling van functies.

De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeente ondersteunt waar mogelijk deze ruimtelijke initiatieven en creëert mogelijkheden voor inwoners, organisaties en ondernemers. Meebewegen, flexibiliteit en netwerken zijn daarbij kernwaarden voor de opstelling van de gemeente. Daarnaast geeft deze structuurvisie aan inwoners, ondernemers, organisaties en andere overheden duidelijkheid over de doelen en de inzet van de gemeente zelf voor de fysieke leefomgeving.

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 tegemoet gekomen.

Ook zijn een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig. 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. 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.

Toetsing

In de Structuurvisie Deurne maakt de planlocatie deel uit van de zone 'Bedrijventerrein en kantoorgebied'. Het is een gebied met een concentratie van kantoren en maatschappelijk en zorgvoorzieningen. Een versterking van de relatie tussen deze voorzieningen en het centrumgebied van Deurne is gewenst.



Figuur 10. Ligging plangebied (blauwe cirkel) op structuurvisiekaart Verdeling van functies

De locatie maakt onderdeel uit van de kantorenconcentratie De Poort. Een deel van dit gebied is tot op heden niet ontwikkeld.

In de Structuurvisie wordt nadrukkelijk de keuze gemaakt voor inbreiding in de bestaande kernen. De noodzakelijke aanvulling van de woningvoorraad richt zich vooral op de kleiner wordende huishoudens door vergrijzing en individualisering. Daarnaast is er aandacht voor

verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen. Verder wordt opgemerkt dat een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving nodig zijn om prettig te kunnen wonen. Woningbouw dient bij voorkeur nabij voorzieningen plaats te vinden.

Het initiatief betreft een inbreiding in bestaand bebouwd gebied. De locatie is in de nabijheid van het centrum van Deurne gelegen in een gebied waarin op dit moment de nodige zorgfuncties zijn gesitueerd. Ook andere woongebieden zijn op korte afstand gelegen. Met de ontwikkeling van De Poort is een eerste aanzet gegeven voor de transformatie naar woongebied. De verwachting naar de toekomst is ook niet dat de kantorenmarkt zodanig aantrekt dat deze behoefte alsnog ontstaat. Gezien deze marktomstandigheden wordt omschakeling naar een andere functie, waarbij een versterking van de relatie tussen dit gebied en het centrum als doel overeind blijft, voorstelbaar geacht. De ontwikkeling op de locatie Dunantweg 14 sluit hierop aan.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling doet geen afbreuk aan de omgevingskwaliteiten en is functioneel passend op de locatie. Het plan is daarmee in lijn met de Structuurvisie Deurne 2030.

3.4.2. Woon-welzijn-zorg visie 2024-2040

De Woonvisie van Deurne is reeds in 2019 vastgesteld en was toe aan vernieuwing en verbreding. Op 10 december 2024 heeft de raad van Deurne daarom de nieuwe Woon-welzijn-zorgvisie vastgesteld.

De visie begint met een analyse van de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen waarmee het 'het verhaal van Deurne' wordt geschetst. Deze analyse vormt de basis van de visie. De volgende drie thema's, met bijbehorende speerpunten geven richting aan de woon-welzijn-zorgvisie van Deurne:

1. Passende woningvoorraad:

Speerpunt 1: We bouwen volgens de behoefte

Speerpunt 2: Bouwen om doorstroming op gang te krijgen

Speerpunt 3: Gemengd bouwen en wonen

Speerpunt 4: Flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad

Speerpunt 5: Inzetten op sociale huur

Speerpunt 6: Een duurzame woningvoorraad

2. Geschikte woonomgeving:

Speerpunt 7: Stimuleren van ontmoeting

Speerpunt 8: Behoud en verbetering van het voorzieningenniveau

Speerpunt 9: Bereikbaarheid

3. Toekomstbestendige ondersteuning:

Speerpunt 10: Inzetten op preventie

Speerpunt 11: Stimuleren van zelf- en samenredzaamheid

Speerpunt 12: Faciliteren van mantelzorg

Speerpunt 13: Beschikbaarheid van medische zorg

Speerpunt 14: Meer passende woningen voor mensen met een zorg- en ondersteuningsvraag

De woon-welzijn-zorgvisie is uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma inclusief afwegingskader voor woon(zorg)projecten.

Toetsing

Door het levensloopbestendige programma, de ligging nabij voorzieningen en de duurzame, moderne bouwvereisten wordt er duurzaam gebouwd voor doelgroepen die momenteel grote behoefte hebben aan woonruimte.

Ook voldoet het initiatief aan het afwegingskader, waarbij wordt opgemerkt dat niet geheel wordt voldaan aan de algemene voorwaarden naar grootte van het project, waarin de prijssegmenten met percentages zijn vastgelegd. Aangezien het een klein projectgebied is met een sloopopgave en woningbouwcorporaties minder interesse hebben in het afnemen van appartementen binnen een groter complex, is het behalen van het voorgeschreven percentage van 30% sociaal niet uitvoerbaar binnen dit project. Wel wordt voldaan aan het maximum van 20% dure koop (0%) en valt 100% van het programma binnen het betaalbare segment. Ook wordt voldaan aan het vereiste van minstens 50% levensloopgeschikt. Er is daarnaast een koppeling gemaakt met de voormalige zusterflat, op de aangrenzende locatie Dunantweg 12. Dit gebouw is recentelijk vergund ten behoeve van een woonfunctie met circa 27 appartementen in het segment sociale huur. Er is overeenstemming dat die ontwikkeling de gevraagde sociale component van het woningbouwprogramma voor Dunantweg 14 invult.

Stap 1: toetsing aan kaders. In de voorgaande paragrafen is aangetoond dat het programma voldoet aan de beleidskaders van de gemeente Deurne.

Stap 2: behoeftetoets. Er wordt een divers aanbod woningen gerealiseerd voor starters, doorstromers en ouderen. Deurne heeft behoefte aan deze woningen en er is ruimte binnen de kwantitatieve schattingen.

Stap 3: kwalitatieve toets. De appartementen en ruimte daaromheen wordt ingericht met het oog op doorwaadbaarheid en ontmoeten, door de aanleg van een padenstructuur en groene ontmoetingsruimte. De woningen worden zoveel mogelijk levensloopgeschikt uitgevoerd en de locatie is nabij de voorzieningen van centrum Deurne en zorginstellingen gelegen.

Het initiatief voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de nieuwe Woon-welzijn-zorgvisie.

3.4.3. Welstandsnota gemeente Deurne 2016

De gemeenteraad van Deurne heeft op 15 november 2016 de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 vastgesteld. Het doel van welstandsbeleid is de kwaliteit van de individuele architectuur en van het totale straatbeeld op peil houden en waar nodig en mogelijk verbeteren. Uitgangspunt daarbij is de karakteristiek van het gebied waarin een bouwwerk staat of wordt opgericht.

De locatie is gelegen in het welstandsgebied 'kantoorgebieden'. Het welstandsbeleid is gericht op het stimuleren van de ruimtelijke kwaliteit van het kantoorgebied en in het bijzonder van de zichtlocaties. Gestreefd wordt naar een samenhang in plaatsing, volume en uitstraling van de

bebouwing zonder het individuele karakter van de bedrijven en hun identiteit aan te tasten. Voor de locatie Dunantweg 14 is de welstandscategorie 2 'Dorpsinbreidingen' passender. Onder deze categorie vallen de grotere nieuwbouwcomplexen (wonen) met een afwijkende maat en schaal ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing en een combinatie met maatschappelijke en dienstverlenende functies. In de verdere procedure wordt deze welstandscategorie van toepassing verklaard voor het projectgebied.

Op inbreidingslocaties is sprake van hoogwaardige stedenbouw en architectuur. De gebouwen moeten stedenbouwkundig en architectonisch op elkaar en op de omgeving zijn afgestemd. De gebouwen en de (semi-)openbare ruimte vormen samen een duidelijke functionele en visuele eenheid. Wijzigingen moeten passen bij het architectonisch gevel- en straatbeeld. Bij de beoordeling van de voorkant van bebouwing wordt gekeken naar hoofdvlakken, deelvlakken en detailering.

Analyse

De ontwikkeling is meermaals voorbesproken met de stedenbouwkundige van de gemeente Deurne. Het ontwerp is naar aanleiding van de adviezen aangepast. Met het voornemen ontstaat er ruimtelijk een nieuw karakter in de straat, maar wel een karakter met veel meer kwaliteit. Het gaat in principe uit van het uitlichten van het naastgelegen zusterflat, omzoomd met groen, waardoor het onderdeel wordt van de gehele gebiedsontwikkeling van De Poort. Het bouwplan is prominent aanwezig door de ligging aan de N270. Door de aansluiting op het naastgelegen bouwplan De Poort wordt evenwel een evenwichtige uitstraling bewerkstelligd. Het stedenbouwkundig beeld sluit aan bij de naastgelegen appartementencomplexen en met de hoogte blijven de zusterflat en het ziekenhuis als historische dragers zichtbaar. Het initiatief is daarmee in lijn met de criteria uit de welstandsnota, uiteraard ter verdere beoordeling aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.4.4. Regeling parkeernormen Deurne 2019

De gemeenteraad van Deurne heeft op 12 november 2019 de Regeling parkeernormen Deurne 2019 vastgesteld. In deze regeling is een samenhangend stelsel van parkeernormen opgenomen en is geregeld op welke wijze deze worden toegepast. Deze regeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Deurne en geldt voor alle nieuwe ontwikkelingen, inclusief functiewijzigingen. In hoofdstuk 4 is in de paragraaf met betrekking tot Verkeer en Parkeren uitgewerkt op welke manier invulling is gegeven aan de vereisten uit deze Regeling.

3.4.5. Groenbeleids- en structuurplan

De gemeente Deurne is een groene gemeente met een waardevolle groenstructuur. Groen draagt bij aan diverse doelstellingen op het gebied van gezondheid, klimaat, natuur en identiteit. Het groenbeleids- en structuurplan start met een benchmark van de groene kwaliteiten in relatie tot deze thema's en werkt vervolgens een visie uit voor het buitengebied en de kernen van de gemeente Deurne. Omdat het groenstructuurplan een strategisch plan is, wordt gericht op met name het schaalniveau van het buitengebied en de kernen als geheel. Om de vertaling naar tactische en operationele plannen te kunnen maken, wordt ook richting gegeven aan de verdere uitwerking op wijk-, buurt- en straatniveau aan de hand van enkele voorbeelden. Op het buurt- en straatniveau is het advies te sturen op zowel kwantiteit als kwaliteit. Op deze

schaalniveaus raakt de groene inrichting de directe leefomgeving van bewoners. Met name de meer kwetsbare groepen van de samenleving zijn in hoge mate afhankelijk van het groen op de lagere schaalniveaus. Meer groen in buurten en straten vraagt om een andere manier van denken over de buitenruimte. Vragen die daarbij gesteld kunnen worden:

- Is een trottoir aan beide zijden van een weg nodig of is het mogelijk trottoirs deels te versmallen of zelfs te laten vervallen?
- Kan een weg van tweerichtingsverkeer omgevormd worden naar eenrichtingsverkeer en daarmee versmald worden?
- Kunnen parkeerplaatsen vergroend worden en deels vervangen voor plantvakken?
- Mogen wegen in een buurt plaatselijk versmald worden door plantvakken waarmee direct een snelheidsremmende voorziening wordt gecreëerd?

In de uitvoeringsagenda worden tot slot de richtinggevende principes geformuleerd.

In de kernen:

- Beheerniveau verbeteren
- Revitaliseren/omvormen bestaand groen
- Toevoegen van groen in kernen in straten en buurten
- Toevoegen bomen in kernen
- Entrees kernen herkenbaar en uitnodigend maken met groen

Tussen kern en buitengebied:

- Fiets- en wandelverbindingen versterken
- Groen scherm rond agrarisch kerngebied

Buitengebied:

- Bossen omvormen en uitbreiden
- Aanleggen en ontwikkelen ecologische verbindingen
- Laanstructuren herstellen en/of omvormen
- Behouden en ontwikkelen open beekdalen
- Zandwinplas De Brink ontwikkelen voor natuur en recreatievormen
- Ontwikkelen van de wijstgronden

In Deurne geldt verder een beperkt kapverbod voor de bomen in de groenstructuren en de Groene Parels (waardevolle en monumentale bomen).

Analyse

In het plangebied zijn geen bomen aangewezen als Groene Parel. Ook heeft het plangebied geen nadere aanduiding op de visiekaart in het beleidsplan. Wel wordt groen toegevoegd als aankleding van het terrein. Welk groen behouden blijft en wat er wordt toegevoegd is nader uitgewerkt in het Groenplan, dat bij de verdere uitwerking van het plan wordt opgesteld. Ook is hierin onderbouwd dat wordt voldaan aan het gemeentelijk groenbeleid voor nieuwe ontwikkelingen.

4. Aspecten Fysieke leefomgeving en Milieu

Om aan te tonen dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet de ruimtelijke onderbouwing een motivering bevatten dat aan de relevante milieuwetgeving kan worden voldaan. Deze motivering is opgenomen in dit hoofdstuk, waarin achtereenvolgens de milieuaspecten, omgevingswaarden, water en de overige aspecten van de fysieke leefomgeving worden toegelicht.

4.1. Mer-beoordeling

Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een plan of project beschreven, en de effecten van alternatieven, op het milieu. Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wettelijke basis voor de mer ligt in Europa:

- de mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten.
- de smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.
- het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn.

De eisen van de richtlijnen en het verdrag zijn nationaal omgezet in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. De Commissie m.e.r. is geregeld in artikel 17.5 van de Omgevingswet en hoofdstuk 12 van het Omgevingsbesluit.

De mer wordt gecombineerd met de voorbereidingsprocedure voor een plan (paragraaf 16.4.1 Omgevingswet en afdeling 11.1 Omgevingsbesluit) of een besluit (paragraaf 16.4.2 Omgevingswet en afdeling 11.2 Omgevingsbesluit). Bijvoorbeeld de procedure voor vaststelling van een omgevingsplan, of de procedure voor de behandeling van een omgevingsvergunning.

De milieueffectrapportage is verplicht, enkele uitzonderingen daargelaten, bij een plan als:

- het plan kaders stelt voor projecten in het plangebied waarvoor volgens het Omgevingsbesluit een project-mer of een mer-beoordeling verplicht is, of;
- de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling (een wettelijk voorgeschreven beoordeling van gevolgen voor Natura 2000-gebieden) nodig is.

De milieueffectrapportage is verplicht bij een project als:

- het project in kolom 1 staat van de tabel in bijlage V Omgevingsbesluit en
- er een projectbesluit of een besluit als genoemd in kolom 4 van de tabel nodig is, bijvoorbeeld een omgevingsvergunning.

Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 2 van de tabel in bijlage V Omgevingsbesluit, dan is het opstellen van een project-mer verplicht. Voldoet het project niet aan die voorwaarden, dan is kolom 3 van de tabel van toepassing en mag eerst een project-mer-beoordeling gedaan worden. Kolom 4 bepaalt voor welke besluiten de beoordeling moet plaatsvinden. Met een project-mer-beoordeling bepaalt het bevoegd gezag of het project aanzienlijke milieueffecten heeft en dus of een milieueffectrapport nodig is.

Beoordeling

Met het voorliggende initiatief is sprake van een kaderstellend omgevingsplan voor een project. Om te bepalen of er sprake is van een project-mer-plichtige situatie, moet in bijlage V van het Omgevingsbesluit worden nagegaan of er sprake is van een aangewezen project, en vervolgens of er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de bijbehorende kolommen.

De realisatie van 55 appartementen staat niet als zodanig benoemd in bijlage V Ob, maar valt mogelijk onder een stedelijk ontwikkelingsproject (J11). Een definitie van dit begrip ontbreekt, en de beantwoording van de vraag of sprake is van een dergelijk project is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Aangezien er met het voorliggende initiatief sprake is van het toevoegen van enkele honderden vierkante meters bebouwing en verharding in de vorm van een appartementencomplex en parkeerplaatsen en het intensiveren van de planologische mogelijkheden met hogere bouwhoogtes en grotere bebouwingsdichtheid, wordt het project aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Voor deze categorie geldt op basis van kolom 2 geen directe mer-plicht. Wel geldt op grond van kolom 3 een mer-beoordelingsplicht. Hoewel kolom 4 vermeldt dat dit alleen aan de orde is bij een wijziging van het omgevingsplan, bepaalt artikel 11.8 lid 3 Ob dat dit ook van toepassing is op een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

Plan-mer-beoordeling

Of er sprake is van significante negatieve effecten moet worden beoordeeld aan de hand van bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten. Daarbij staan drie criteria centraal:

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere projecten,
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- de productie van afvalstoffen,
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik,
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - a.** wetlands
 - b.** kustgebieden
 - c.** berg- en bosgebieden
 - d.** reservaten en natuurparken
 - e.** gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn)
 - f.** gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen over milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - g.** gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid
 - h.** landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

1. het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),
2. het grensoverschrijdende karakter van het effect
3. de waarschijnlijkheid van het effect,
4. de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Deze m.e.r.-beoordeling is aan de hand van de bovenstaande criteria opgesteld op basis van de voor de omgevingsvergunning uitgevoerde onderzoeken en daarin opgenomen onderbouwingen.

1. Kenmerken van het project	Effectbeoordeling
Omvang van het project	Het plangebied heeft een omvang van circa 5.929 vierkante meter. Het project behelst de ontwikkeling van een appartementencomplex met 55 wooneenheden verdeeld over twee bouwmassa's met zes en vijf bouwlagen in bestaand stedelijk gebied, met bijbehorende verkeer-, parkeer-, water- en groenvoorzieningen.
Cumulatie met andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het complex wordt zonder gasaansluiting gerealiseerd. Tijdens de bouwfase wordt, afgezien van traditionele brandstoffen voor transport en bouwmaterieel en de benodigde bouwmaterialen zelf, water en elektriciteit, geen natuurlijke hulpbronnen aangewend of in bruikbaarheid verminderd.
Productie van afvalstoffen	De productie van afvalstoffen is beperkt tot de bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van het woongebied en toekomstige huishoudelijke afvalstoffen tijdens het gebruik van de woningen. De productie van afvalstoffen vormen naar aard en omvang geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.
Verontreiniging en hinder	Het project is gelegen nabij bestaande woningen; tijdens de bouwfase is mogelijk sprake van hinder door bouwverkeer en bijbehorende werkzaamheden. De ruimtelijke motivering bevat een uiteenzetting van de aspecten hinder en verontreiniging. Ten aanzien van bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, geluidhinder, milieuhinder en verkeershinder wordt onderbouwd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat, en dat wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.
Risico van ongevallen	De ontwikkeling van een appartementencomplex met bijbehorende voorzieningen voorziet niet in de realisatie van nieuwe risicobronnen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën. Er is geen sprake van risico's op ongevallen. Klimaat effecten worden geminimaliseerd door de toepassing van bijna energie-neutrale gebouwen, het infiltreren van hemelwater binnen het plangebied en het minimaliseren van de hoeveelheid verharding.

2. Plaats van het project	Effectbeoordeling
Bestaande grondgebruik	De gronden binnen het projectgebied zijn momenteel bebouwd en in gebruik ten behoeve van een sportschool, groen en parkeervoorzieningen. Het terrein is grotendeels verhard. Het betreft geen bijzonder milieugevoelige locatie.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Het plangebied bevat geen noemenswaardige rijkdom van natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	In en rondom het plangebied bevinden zich geen van de in de opsomming genoemde (potentieel) waardevolle gebieden. De gronden binnen het plangebied hebben geen cultuurhistorische waarden. In het plangebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Wel is de naastgelegen zusterflat van enig historisch belang. Het plan doet geen afbreuk aan deze locatie, gezien het feit dat het complex aan noordwestzijde wordt gesitueerd, rekening houdend met het zicht op de naburige zusterflat. Als gevolg van het planvoornemen gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren. De gronden binnen het plangebied hebben een archeologische verwachtingswaarde. De ontwikkeling overstijgt de onderzoeksdrempel voor archeologisch onderzoek. Het plangebied is onderzocht op mogelijk aanwezige archeologische resten en er is geconcludeerd dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor de archeologische waarden van het gebied. Wel geldt de algemene zorgplicht en dienen toevalsvondsten te worden gemeld bij het bevoegd gezag. Het dichtst bijgelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (of NNN) bevindt zich op een afstand van circa 1600 meter ten noordwesten van het plangebied, nabij de Bruggenseweg. Ingrepen direct of indirect nabij het Natuurnetwerk zijn niet voorzien. Van directe fysieke effecten is dan ook geen sprake. Effecten op dit deel van Natuurnetwerk kunnen door de relatief grote afstand redelijkerwijs worden uitgesloten. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Deurne en op vrij ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van circa 4,2 km ten noordoosten van het plangebied. Fysieke effecten zijn op deze afstand op voorhand uit te sluiten. Depositie van stikstof kan echter ook op grotere afstand leiden tot negatieve effecten. Het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek toont aan dat er geen sprake is van stikstofdepositie op gevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanleg- of gebruiksfase van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.
---	---

3. Kenmerken van het potentiële effect	Effectbeoordeling
--	-------------------

Bereik van het effect	Er is op basis van de vorige tabellen geen aanleiding om uit te gaan van potentieel negatieve milieueffecten ten gevolge van het plan. Het bereik van deze effecten hoeft dus niet nader te worden beschouwd.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is op basis van de vorige tabellen geen aanleiding om uit te gaan van potentieel negatieve milieueffecten ten gevolge van het plan. Het grensoverschrijdende karakter van deze effecten hoeft dus niet nader te worden beschouwd.
Waarschijnlijkheid van het effect	Er is op basis van de vorige tabellen geen aanleiding om uit te gaan van potentieel negatieve milieueffecten ten gevolge van het plan. De waarschijnlijkheid van deze effecten hoeft dus niet nader te worden beschouwd.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	Er is op basis van de vorige tabellen geen aanleiding om uit te gaan van potentieel negatieve milieueffecten ten gevolge van het plan. De duur, frequentie en omkeerbaarheid van deze effecten hoeft dus niet nader te worden beschouwd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling komt niet boven de drempelwaarden uit van kolom 2. Er is geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Omdat significante negatieve effecten op een Natura 2000 gebied op voorhand kunnen worden uitgesloten, geldt er geen verplichting tot het opstellen van een passende beoordeling of milieueffectrapport. Het bevoegd gezag moet hier voorafgaand aan de procedure voor de planwijziging een expliciet besluit over nemen.

4.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het bevoegd gezag past de Ladder toe bij een wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor een BOPA. De Ladder is opgenomen als instructieregel voor omgevingsplannen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Artikel 8.0b Bkl regelt dat de instructieregel ook geldt voor BOPA's.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. In het geval met een omgevingsplan of omgevingsvergunning een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de motivering een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. De behoefte wordt onderbouwd en afgewogen op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit betekent dat de aard en omvang van de ontwikkeling bepalend zijn voor de reikwijdte van de beschrijving van en het overleg over de behoefte, waarvan de resultaten ook zijn opgenomen in de beschrijving.

Indien er een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat de toelichting aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van

het nodige overleg, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Analyse

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving; het plan moet 'voldoende substantieel zijn'. Voor wonen geldt op basis van jurisprudentie, dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Met het voorliggende plan worden 55 woningen toegevoegd. Hierdoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is het plan Ladderplichtig.

Een ontwikkeling is nieuw, als er een nieuw of groter planologisch beslag op de ruimte wordt gelegd. Hoewel de oppervlakte van de bebouwing niet aanzienlijk wordt vergroot, wordt er wel een aanzienlijke toename van de bouwhoogte toegestaan. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend. Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is vanaf paragraaf [3.2.3](#) uitgebreid ingegaan op de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwbehoefte en de wijze waarop dit plan daaraan bijdraagt. Het ruimtelijk verzorgingsgebied en de behoefte is daarmee in voldoende mate aangetoond.

Conclusie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in bestaand stedelijk gebied, waar aantoonbaar regionale en lokale behoefte aan is. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3. Bodem

De ontwikkeling voorziet in het toevoegen van bodemgevoelige functies op een bodemgevoelige locatie, in de vorm van woningen. Voordat de nieuwe woningen met een omgevingsvergunning

worden toegestaan moet inzichtelijk worden gemaakt dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Een **bodemgevoelige locatie** is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw. Een **bodemgevoelig gebouw** is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Een bijbehorend bouwwerk tot 50 m² valt niet onder het begrip bodemgevoelig gebouw.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente heeft daarom regels in het omgevingsplan voor het toegestaan van bouwen op verontreinigde bodem. Gemeenten moeten in het omgevingsplan:

1. de waarde vaststellen waarboven maatregelen nodig zijn bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties (artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl);
2. aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van die waarde (artikel 5.89k Bkl);
3. een meldingsplicht instellen voor het bouwen op een bodemgevoelige locaties wanneer dat op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig is (artikel 5.89l Bkl);
4. een bepaling opnemen over de ingebruikname na sanerende of beschermende maatregelen (artikel 5.89m Bkl).

De instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze regels staan bij inwerkingtreding van de Omgevingswet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, specifiek paragraaf 22.2.7.2 van de bruidsschat. Het wordt geregeld via een binnenplanse vergunningplicht.

Om te beoordelen of wordt voldaan aan deze instructieregels, moet de initiatiefnemer bij het aanvragen van de vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen een voorafgaand bodemonderzoek aanleveren. Op grond van de instructieregels uit artikel 5.89ka en 5.89l van het Bkl moet de gemeente ook hiervoor regels opnemen in het omgevingsplan. Als blijkt uit het vooronderzoek dat een verkennend bodemonderzoek nodig is, dan moet dit bodemonderzoek al uitgevoerd zijn voorafgaand aan de aanvraag van de vergunning. Het bodemonderzoeksrapport moet namelijk onderdeel zijn van de aanvraag van de vergunning.

Onderzoek

Op de locatie aan de Dunantweg 14 te Deurne is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in verband met een herbestemming en nieuwbouw. Het onderzoek is toegevoegd aan de bijlagen van deze motivering. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de kwaliteit van grond, puinlagen en grondwater en te beoordelen of er op de bodemgevoelige locatie sprake is van een bodem- en/of asbestverontreiniging die bezwaarlijk kan zijn voor een herbestemming en nieuwbouw.

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden in de bodem geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. Op een enkele plaats zijn in de bovengrond bijmengingen van resten baksteen waargenomen (niet asbestverdacht). Met laboratoriumonderzoek zijn in de

boven- en ondergrond lichte verontreinigingen aangetoond met cadmium, nikkel, molybdeen, PAK en PCB. Voor toepassing op of in de landbodem is de kwaliteit van de bovengrond indicatief beoordeeld als grond van klasse wonen en industriegrond. De kwaliteit van de ondergrond is indicatief beoordeeld als grond van klasse landbouw/natuur tot klasse wonen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond tot boven de signaleringsparameter.

Beneden de klinkerverharding op het voorterrein en een gedeelte van de klinkerverharding op het achterterrein is een puinfundatie aanwezig. In de onderzochte puinfundatie zijn geen ernstige verontreinigingen met asbest aangetoond.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de beoogde nieuwbouw.

Conclusie

De bodemkwaliteit voldoet voor de voorgenomen functiewijziging en vormt geen belemmering voor het plan.

4.4. Geluid

Het Rijk beschermt personen tegen geluid. Om die reden wijst het Bkl gebouwen met een woonfunctie meestal aan als geluidgevoelige gebouwen met daarin geluidgevoelige ruimten. Gebouwen met een woonfunctie zijn geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.21 Bkl). Hieronder vallen alle gebouwen voor woongebruik, zoals woningen en verzorgingshuizen. Ook woonwagens en woon-schepen vallen hieronder. Een geluidgevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een gebouw met een woonfunctie (artikel 3.22, lid 1, onder a Bkl). Geen geluidgevoelige ruimte is een verkeersruimte (bijvoorbeeld een gang), toiletruimte, badruimte of een technische ruimte. Het hele woongebouw is in beginsel beschermd. Het gaat om de hele buitenzijde, zowel het dak als alle gevels.

Een omgevingsplan, of omgevingsvergunning voor een BOPA, voorziet erin dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is (artikel 5.78s lid 2 Bkl) en houdt rekening met geluid van geluidbronnen samen (artikel 5.78s lid 1 Bkl). Het Bkl bevat een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (5.78s lid 3, 4 en 5 Bkl). Deze systematiek is opgesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen gelegen. Wel zijn er voor geluid relevante lokale wegen gelegen, die in het kader van deze planwijziging zijn onderzocht. De standaardwaarde en de grenswaarde voor de geluidbelasting van wegverkeer op de gevel van een nieuw geluidgevoelig gebouw staan beschreven in het Bkl. Voor nog niet-geprojecteerde geluidgevoelige gebouwen zijn de normen weergegeven in onderstaande tabel.

(artikel 5.78u en 5.78t Bkl)

Geluidbronssoort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterreinen	50 L _{den}	55 L _{den}
Industrieterreinen	40 L _{night}	45 L _{night}

Is de geluidbelasting lager dan de standaardwaarde dan legt het omgevingsplan geen restricties op aan het plan. Het omgevingsplan of de BOPA dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op het gebouw hoger kan zijn dan de standaardwaarde als;

- geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
- het geluid op de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde.

Wanneer wordt afgeweken van de standaardwaarde, zullen er in het vervolgtraject zodanige maatregelen moeten worden opgenomen dat de geluidbelasting in een verblijfsgebied niet meer bedraagt dan 33 dB.

Voor de beoordeling van het gecumuleerde geluid gelden geen standaard- of grenswaarden. Wel moet de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluidniveau beoordeeld worden in relatie tot de ontwikkeling die met het voorgenomen besluit mogelijk wordt gemaakt en de omstandigheden en belangen die daarmee gemoeid zijn. Doorgaans wordt daar de methode Miedema voor gebruikt.

Daarnaast geldt op grond van art. 5.27 *Attentiezone geluid provinciale weg* van de Omgevingsverordening Noord-Brabant dat een omgevingsplan alleen geluidgevoelige gebouwen met een geluidsbelasting van 60 dB L_{den} of hoger toe kan staan als:

- alle gevels waar de geluidbelasting 60 dB L_{den} of hoger is worden uitgevoerd als een niet-geluidgevoelige gevel; en
- er ten minste bij één geluidgevoelige ruimte een geluidluwe zijde aanwezig is met ten minste één te openen deel.

Onderzoeksresultaten

Rondom de ontwikkeling zijn enkele gemeentewegen gelegen die in beschouwing moeten worden genomen in het kader van mogelijke geluidhinder. Het betreft de Dunantweg, De Poort, Ywan de Molstraat en Balthasar Coymansstraat. Daarnaast is ook de provinciale weg N270

relevant, waarvoor in oktober 2025 de geluidproductieplafonds zijn vastgesteld. Onderzoeksbureau Aelmans heeft een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd om te bezien of er wordt voldaan aan de geluidnormen. Het onderzoek is opgenomen in bijlagen.

Ter hoogte van de geluidgevoelige gebouwen wordt voldaan aan de standaardwaarden voor gemeentewegen. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk. Voor de provinciale weg N270 wordt de grenswaarde overschreden en dienen nadere maatregelen te worden genomen, als bepaald in het 5.78y Bkl.

- Een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, kan erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in [tabel 5.78u](#), als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen die:
 - bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel van een gemeenschappelijke doorgang; of
 - borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.
- Bij de toepassing van het eerste lid wordt in het omgevingsplan bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

In het akoestisch onderzoek is onderbouwd dat er geen financieel doelmatige, geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen (waartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan) om te voldoen aan de grenswaarde (art. 5.78z Bkl).

In de verbeelding en regels van het omgevingsplan is dus opgenomen welke gevels niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen zijn.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw legt het bevoegd gezag ook de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan vast (5.78ad Bkl). In combinatie met de binnenwaarde kunnen initiatiefnemer en bevoegd gezag dan bij de bouwactiviteit de benodigde geluidwering van die gevel bepalen (artikel 4.103 Bbl). Het gezamenlijk geluid is dus opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Er is een binnenplanse vergunningplicht opgenomen in het omgevingsplan, waarbij een regel is opgenomen die verplicht tot het opnemen van dit voorschrift in de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.

Op grond van de 'Beleidsregel geluid onder de omgevingswet' van de gemeente Deurne worden tot een woning behorende buitenruimten bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd. Het is bij appartementencomplexen bij uitzondering mogelijk hiervan af te wijken. Dit door aan de hoogst geluidsbelaste gevel een buitenruimte te situeren door aan de gevel aanvullende bouwkundige maatregelen te treffen, bijvoorbeeld door een (deels) afsluitbare buitenruimte (loggia of afsluitbaar balkon). De geluidbelasting op de thermische schil dient hierbij wel te voldoen aan de standaardwaarde. Hiertoe is een regel opgenomen.

Toetsing woon- en leefklimaat

Op basis van de "Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Deurne" dienen de appartementen over tenminste één geluidluwe gevel te beschikken. Omdat veel van de appartementen hier niet aan voldoen, dient tenminste een gevel van deze appartement te worden voorzien van een maatregel zoals *Silent Air Gevelschermen*. Daarmee wordt een geluidluwe gevel gecreëerd en wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke beleidsregel. In het akoestisch rapport wordt nader ingegaan op mogelijke maatregelen. Ook dienen de balkons aan de noordwestzijde te worden voorzien van een geluidscherm, om bij deze buitenruimte te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

Op grond van art. 4.102 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering ten minste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de norm van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende gezamenlijke geluidbelasting van ten hoogste 70 dB is het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen in beginsel niet zonder aanvullend onderzoek of eventuele akoestische maatregelen gewaarborgd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.2. Geluid door bedrijfsmatige activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten. Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om geluid afkomstig van relatief lichte bedrijfsactiviteiten anders dan wonen. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat.

Artikel 22.63 van de bruidsschat als opgenomen in Omgevingsplan Deurne bepaalt: "Met het oog op het voorkomen of het beperken van geluidhinder is het geluid door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw, niet hoger dan de waarde, bedoeld in onderstaande tabel":

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

De waarden gelden op de locatie waar een gevel van de woning mag komen. Daarvoor is aangesloten bij de indicatieve situering van de woningen als opgenomen in hoofdstuk 2. De relevante bedrijvigheid in de omgeving van het project bestaat uit de volgende activiteiten.

Bedrijf	Adres	Afstand tot gevels nieuwe woningen	Indicatieve zone geluid VNG – bijlage A5 Handreiking A&M
Ziekenhuis	Dunantweg 16	15 meter	Zone 1 – 30 meter

Woningbouwvereniging	Dunantweg 10	160 meter	Zone 0 – FM (functiemenging)
Diverse kantoren	De Poort 3 t/m 9	135 meter	Zone 0 – FM (functiemenging)

Gezien de afstanden en de indicatie van de geluidbelasting behoeven de omliggende activiteiten geen nadere beschouwing in het kader van geluid. Het gebouw van het ziekenhuis vormt een fysieke afscheiding tussen de ziekenhuislocatie en het plangebied. Ook vinden de voornaamste geluid veroorzakende activiteiten plaats aan de voorzijde van het ziekenhuis, zoals bezoekers-parkeren, laden, lossen en vuilstort. De ambulance uitrit bevindt zich op 120 meter van het plangebied. Daarnaast bevindt de locatie zich in een gemengd gebied. Het is niet aannemelijk dat geluid vanuit het ziekenhuis tot overschrijding van de waarden leidt, aangezien de activiteiten nabij het plangebied uitsluitend in pandig plaatsvinden en het gebouw zelf verder voorziet in een fysieke afscheiding.

Conclusie

Met de berekende gezamenlijke geluidbelasting van ten hoogste 65 dB(A) (etmaalwaarde) wordt niet voldaan aan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï. Een hogere waarde procedure en geluidwerende gevelmaatregelen zijn noodzakelijk om het woon- en leefklimaat in het nieuwe woningen te waarborgen. Dit is opgenomen in de regels van het omgevingsplan en daarmee vormt wegverkeerslawaaï geen belemmering. Ook geluid vanuit bedrijfsactiviteiten vormt geen belemmering voor het plan.

4.5. Lucht

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties (art. 5.54 Bkl). De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit

kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl.

Beoordeling

De toetsing van de luchtkwaliteit richt zich voornamelijk fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Een ontwikkeling kan worden geclassificeerd als 'niet in betekenende mate' bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, als de ontwikkeling niet meer dan 3% bijdraagt aan de concentratie van deze stoffen in de lucht. In art. 5.53 en 5.54 Bkl is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hierin staat dat bij 1.500 gebouwen met een woonfunctie met één ontsluitingsweg het project niet in betekenende mate bijdraagt aan het verslechteren van de aanwezige luchtkwaliteit.

De ontwikkeling van 55 appartementen is dus al categorisch niet in betekenende mate bijdragend aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Om dit verder inzichtelijk te maken is de NIBM-tool ingevuld. De NIBM-tool is in 2008 ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. De NIBM-tool wordt jaarlijks geactualiseerd.

Voor het gebruik van de NIBM-tool zijn maar enkele gegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige gegevens gaat de NIBM-tool uit van 'worst case'-omstandigheden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	157
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,19
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 11. Uitkomst NIBM-tool luchtkwaliteit

Voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van het berekende aantal verkeersbewegingen als opgenomen in de paragraaf Verkeer & Parkeren. Zelfs bij een aandeel van 10% vrachtverkeer wordt nog ver onder de 3%-grens gebleven.

Woon- en leefklimaat

Naast de effecten van de ontwikkeling zelf op de luchtkwaliteit, moet ook worden gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat. Er worden immers woningen mogelijk gemaakt, waar mensen langdurig gaan verblijven. Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties en deposities in Nederland, in

vaktermen GCN (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) en GDN (Grootschalige Depositiekaarten Nederland).

De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en geven een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst. De nieuwe concentratiekaarten worden ieder jaar beschikbaar gesteld. Gemeentes, provincies en anderen kunnen de concentratie- en depositiekaarten gebruiken bij hun rapportage van overschrijdingen in het kader van het Bkl en bij planvorming. Op basis van de gegevens van 2024 wordt er een doorkijk gemaakt naar 2025, voor PM₁₀ en NO₂.

	PM₁₀	PM_{2,5}	NO₂
Wettelijke grenswaarde jaargemiddelde	40 µg/m ³	25 µg/m ³	40 µg/m ³
Wettelijke grenswaarde etmaal- of uurgemiddelde	50 µg/m ³ per etmaal (max. 35 dagen per jaar overschrijding)	-	200 µg/m ³ per uur
WHO Advieswaarde jaargemiddelde	20 µg/m ³	10 µg/m ³	10 µg/m ³
WHO Advieswaarde etmaalgemiddelde	50 µg/m ³ (max. 3 dagen per jaar overschrijding)	25 µg/m ³ (max. 3 dagen per jaar overschrijding)	25 µg/m ³ (max. 3 dagen per jaar overschrijding)
Indicatief gemeten jaargemiddelde	15,61 µg/m ³	8,744 µg/m ³	11,11 µg/m ³
Aantal overschrijdingsdagen etmaal- of uurgemiddelde	6,00 overschrijdingsdagen	-	0

De waarden liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden. Enkel de NO₂ waarde zit marginaal boven de advieswaarde van de WHO.

Het RIVM heeft, als opvolger van de NSL-monitoringstool, het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit ontwikkeld, waarmee de luchtkwaliteit op vaste meetpunten kan worden geraadpleegd. Nabij het plangebied bevinden zich geen meetpunten, maar net ten noorden van het plangebied liggen meetpunten langs de N270. De tool laat voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de nabijheid van het plangebied op basis van gegevens van 2024 waarden zien in dezelfde orde van grootte als de gegevens op de GDN en GCN kaarten, respectievelijk 10,59 NO₂, 15,59 PM₁₀ en 8,783 PM_{2,5}. Vanwege de ligging van de meetpunten direct aan de betreffende weg, zijn de gemeten waarden hoger dan de te verwachten waarden in het plangebied.

Conclusie

Kijkend naar deze waarden kan gesproken worden over een goede luchtkwaliteit in het plangebied. Er wordt voldaan aan de Europese normen en bijna aan alle WHO advieswaarden. Het plan zelf draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Geurhinder en gezondheid

Wettelijk kader

Woningen zijn geurgevoelige gebouwen, en de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn. Dit is bepaald in artikel 5.91 en 5.92 Bkl. De instructieregels over geurnormen en afstanden die ter voorkoming van geurhinder in acht moeten worden genomen tussen geurgevoelige gebouwen en geur veroorzakende activiteiten, zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 Bkl. De gemeente moet deze instructieregels in acht nemen bij het opstellen van het definitieve omgevingsplan.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerst in de rijksregels stonden. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit, opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de bruidsschat. Gemeenten kunnen in de overgangsfase tot eind 2031 in hun omgevingsplannen deze geurregels vervangen door eigen geurregels, waarbij de instructieregels uit het Bkl wel moeten worden gevolgd.

De systematiek van de regels over geur werkt twee kanten op: kortgezegd moeten veehouderijen (en overige milieubelastende activiteiten) enerzijds voldoen aan geurnormen en vaste afstanden richting omliggende geurgevoelige gebouwen zoals woningen, en anderzijds moet bij het toevoegen van nieuwe geurgevoelige gebouwen worden nagegaan of er dan nog wel wordt voldaan aan de geurnormen en vaste afstanden ten opzichte van de bestaande geur veroorzakende activiteiten.

Overgangsrecht geurverordening

Voor de voormalige (Wgv) geldt overgangsrecht voor het instrument 'verordening'. Een regel over geurbelasting door veehouderij op een geurgevoelig object in een gemeentelijke verordening (artikel 6, Wgv) wordt bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet Omgevingswet.

In 2015 heeft de gemeente de Geurgebiedsvisie gemeente Deurne vastgesteld, verder uitgewerkt in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015. In de Gebiedsvisie en verordening heeft de gemeenteraad verschillende deelgebieden aangewezen en per deelgebied de geurbelasting gedefinieerd die acceptabel wordt geacht bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat.

Toetsing geur door veehouderijen

Op grond van de kaart behorende bij de verordening is de projectlocatie gelegen in deelgebied 'A'. Hier geldt een maximale voorgrondbelasting bij geurgevoelige objecten van 1 ouE/m^3 . Er kan dan gesproken worden van een zeer goed woon- en leefklimaat.

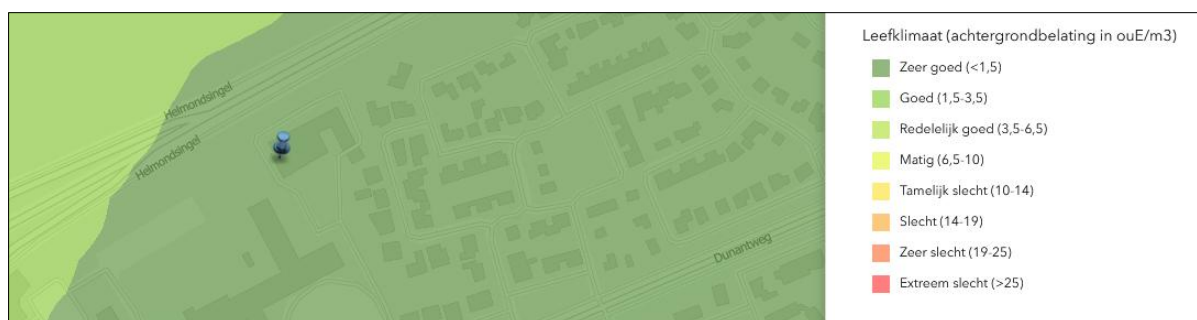
Met betrekking tot vaste afstanden zijn de wettelijke normen, of standaardwaarden, uit het Bkl van toepassing:

- een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom (zolang geen bebouwingscontour geur is aangewezen in het omgevingsplan);
- een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in het buitengebied.

Ten behoeve van het individueel beschouwen van de veehouderijen is ingezoomd op de veehouderijen binnen een staal van 500 meter rondom de planontwikkeling. Het individueel beschouwen van veehouderijen op een grotere afstand dan 500 meter is voor de geuremissie niet relevant. Binnen een straal van 500 meter rondom het plan zijn wel veehouderijbestemmingen, maar geen actieve veehouderijen gelegen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de nieuwe woningen geen inbreuk maken op de vergunde en planologische geurruimte van omliggende veehouderijen.

De meest nabije intensieve veehouderijen zijn gelegen op circa 1,1 kilometer ten noorden van het plangebied aan de Kerkeindseweg 15, en 1,1 kilometer ten westen van het plangebied aan de Strijpsebaan 5a. Voor deze laatste locatie, die qua geur het meest relevant is kijkend naar de vergunde emissie, is in 2024 het bestemmingsplan gewijzigd, maar volgens de KRD zijn de milieuvergunningen nog actief. Met behulp van het programma V-Stacks vergunning is evenwel de voorgrondbelasting vanuit deze veehouderij op het plangebied berekend in het kader van het beoordelen van het woon- en leefklimaat, met een waarde van 1,1 ouE per kuub, waarmee in het plangebied sprake is van zeer goed woon- en leefklimaat.

De indicatieve achtergrondbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied minder dan 1,5 ouE per kuub. Dit komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. Ook hiermee wordt ruimschoots aan de gemeentelijke geurnorm voldaan.



Figuur 12. Uitsnede geurkaarten veehouderij, plangebied bij rode aanduiding

Binnen een straal van 500 meter zijn verder geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Op deze manier wordt voldaan aan de normen voor voorgrond- en achtergrondbelasting en vaste afstanden.

Toetsing geur door overige activiteiten

In de ruime omgeving rond het plangebied komen geen geur veroorzakende zuiveringstechnische werken voor. Verder wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstanden tussen deze woningbouwontwikkeling en overige agrarische geur veroorzakende activiteiten als benoemd in paragraaf 5.1.4.6.4 van het Bkl.

Endotoxinen

Het houden van landbouwhuisdieren kan gezondheidseffecten hebben op de omgeving van de veehouderij, zowel positief als negatief. Bijvoorbeeld door de uitstoot van fijnstof, en mogelijk ook via endotoxinen. Simpel gezegd zijn endotoxinen celwandresten van bacteriën. Als deze

organismen afsterven komen de endotoxinen vrij. De endotoxinen binden zich aan bacterieresten, stofdeeltjes of waterdeeltjes. Zo kunnen ze zich gemakkelijk in de omgeving verspreiden.

Het immuunsysteem van het lichaam kan op de endotoxinen reageren alsof het besmet is geraakt. De effecten die dan optreden zijn luchtwegklachten en in hogere dosis temperatuursverhoging en koortsachtige verschijnselen. De stallucht uit veehouderijen vormt de belangrijkste emissiebron van endotoxinen. Er kan ook emissie plaatsvinden bij de mest op en -overslag, bij mestbehandeling en bij mestverspreiding op het land.

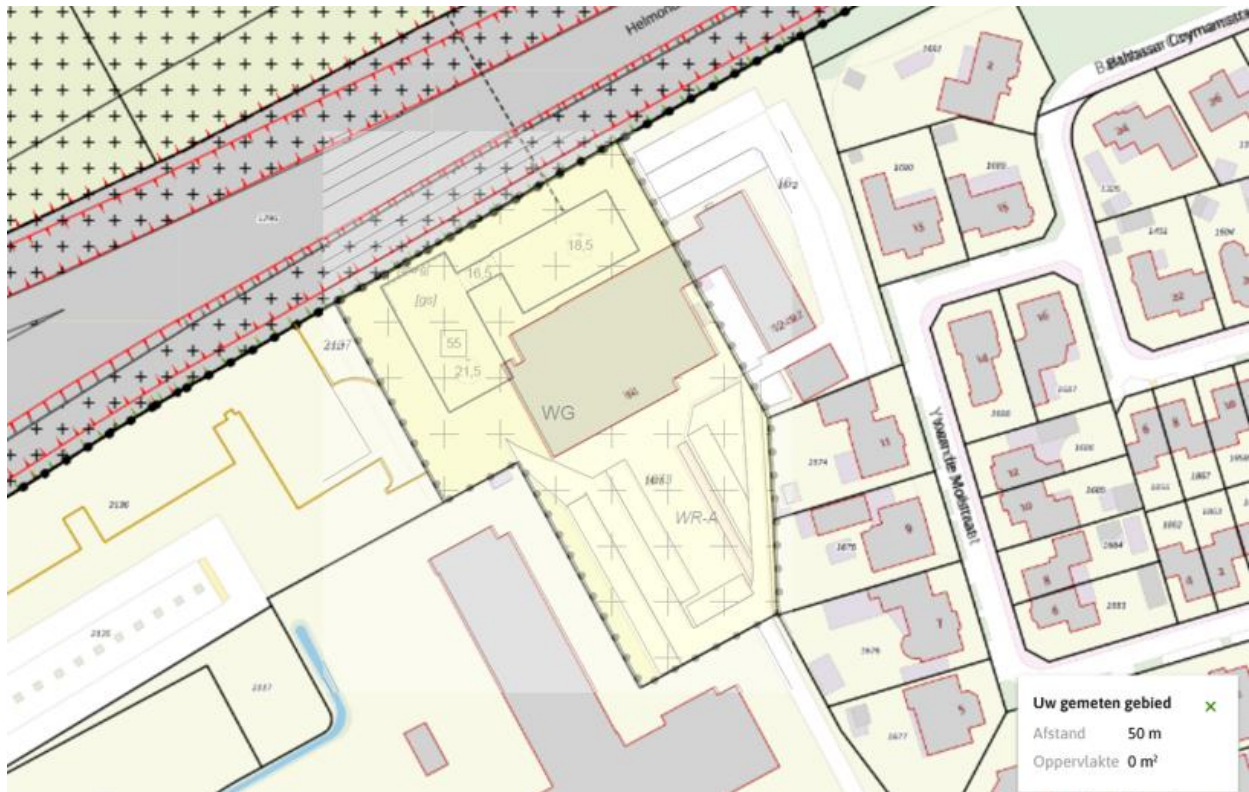
Op dit moment is er geen officiële norm of grenswaarde. Ook is er geen methode vastgesteld om de blootstelling te bepalen. De Gezondheidsraad adviseert voor endotoxinen een gezondheidskundige advieswaarde van 30 EU/m³ voor de algemene bevolking. Binnen 500 meter rondom een pluimveehouderij en 200 meter rondom een varkenshouderij kan een verhoogde endotoxinewaarde voorkomen.

De projectlocatie is gelegen op circa 1,1 kilometer van een bestaande varkenshouderij aan de Kerkeindseweg 15. Ook zijn er binnen een afstand van 2 kilometer geen geitenhouderijen gelegen. Gezien deze afstanden is er geen reden om aan te nemen dat er op de projectlocatie gezondheidsrisico's optreden ten gevolge van de uitstoot van endotoxinen.

Spuitzones

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook het gezondheidsaspect in de beschouwing te worden betrokken. Uit rechtspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening volgt dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening per situatie dient te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar risico op blootstelling aan drift (d.w.z. onbedoelde verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen buiten het behandelde perceel via de lucht). In deze rechtspraak wordt een aandachtsgebied geformuleerd van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Een reguliere aanwezigheid in de buitenlucht dient hierbij als het bepalende blootstellingsscenario te worden beschouwd. Hiervan is bijvoorbeeld sprake in een tuin. Blootstelling in een gebouw is niet bepalend, alleen al omdat in pandig geen sprake zal zijn van blootstelling van de huid (druppels) en/of orale blootstelling (hand-mond bewegingen – primair relevant voor kinderen).



Figuur 13. Afstand bouwvlakken t.o.v. agrarisch perceel noordzijde

Binnen een afstand van 50 komen agrarische percelen voor. Op circa 43 meter ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de N270, ligt het dichtstbijzijnde perceel waar sprake kan zijn van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

Het oostelijk deel van het bouwvlak is volledig gelegen buiten de 50 meter zone.
Het westelijk deel van het bouwvlak is gelegen op 45,5 meter van het agrarisch perceel.

Aangezien de gevels die zijn gelegen binnen de 50 meter zone al aanvullend worden afgeschermd vanwege de geluidbelasting vanuit de N270, is het op deze afstand aannemelijk dat gezondheidsrisico's voor bewoners al grotendeels worden gemitigeerd. Drift zal hier immers nauwelijks de appartementen kunnen binnendringen, vanwege de bouwkundige maatregelen. Ook de balkons worden voorzien van bouwkundige afscherming vanuit de richting van het agrarisch perceel en worden bovendien buiten de 50 meter zone gerealiseerd.

Buiten de bouwvlakken kunnen geen gebouwen voor menselijk verblijf worden gerealiseerd. Ook zullen binnen de 50 meter zone geen tuinen of andere buitenruimten worden gerealiseerd waar gedurende langere tijd mensen zullen verblijven. Daartoe is een aanvullende planregel opgenomen.

Aangezien er slechts in zeer beperkte mate een kleinere afstand wordt aangehouden, er bouwkundige maatregelen worden getroffen en er geen overige gevoelige ruimten of gebieden binnen de 50 meter zone worden gerealiseerd, is de gedeeltelijke ligging van het plangebied binnen de

50 meter zone in dit geval verantwoord vanuit gezondheidsoogpunt. Spuitzonering vormt dan ook geen belemmering.

Conclusie

Het is gezien de aangehouden afstanden tot dierenverblijven en de uitgevoerde analyse en berekening niet aannemelijk dat de geurnormen aantoonbaar worden overschreden. Verder geldt dat omliggende veehouderijen door dit planvoornemen niet in hun planologische mogelijkheden worden beperkt. Bij alle omliggende veehouderijen zijn er bovendien al woningen dicht bij het bedrijf gesitueerd en deze woningen zijn derhalve maatgevend. De woningen in het plangebied leveren daarom geen hinder of belemmering op voor de omliggende veehouderijen of overige geur veroorzakende activiteiten en vanuit het gezondheidsaspect zijn er geen redenen niet te kunnen spreken van een (zeer) goed woon- en leefklimaat.

4.7. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een

kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

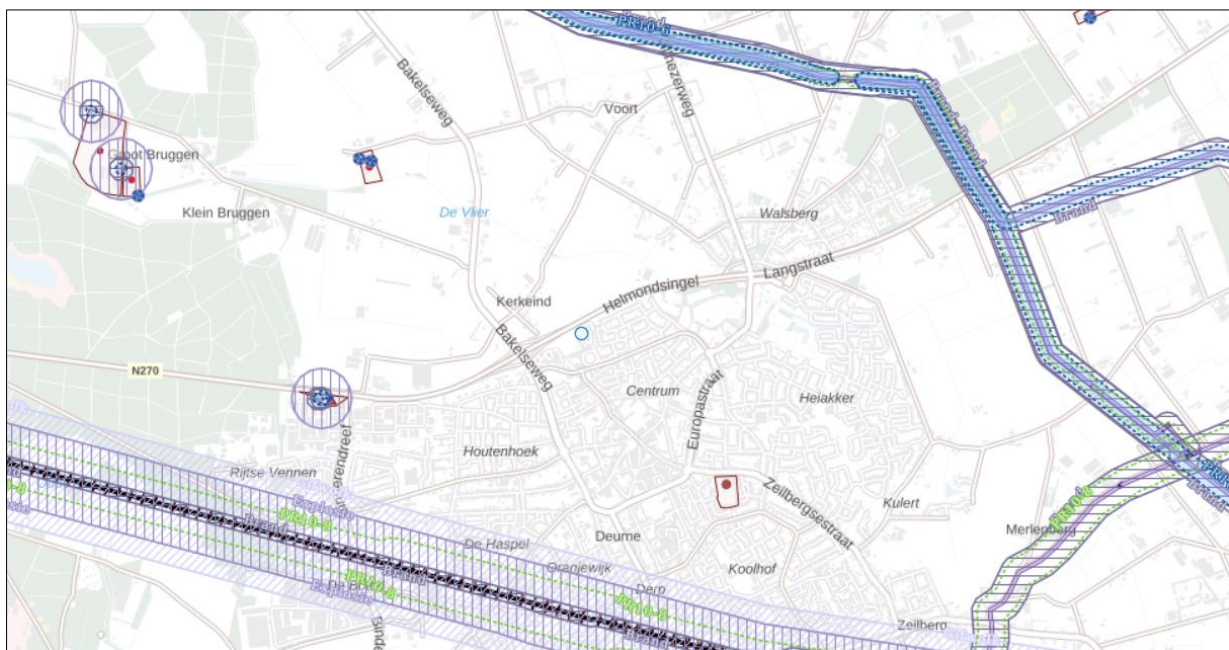
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing

Aan de hand van de Risicokaart is geanalyseerd welke bronnen voor externe veiligheidsrisico's er aanwezig zijn in de wijde omgeving van het plangebied.



Figuur 14. Uitsnede risicokaart, plangebied bij blauwe cirkeltje (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Er bevinden zich geen inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving. Op circa 1,4 kilometer ten westen van het plangebied bevindt zich een tankstation met LPG. Op 1,1 kilometer ten zuiden van het plan bevindt zich de spoorlijn Eindhoven – Venlo, die onderdeel uitmaakt van het basisnet. Er zijn aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk, maar gezien de ruime afstand tot het plangebied, behoeven deze geen nadere beschouwing.

Conclusie

Omgevingsveiligheid vormt geen aandachtspunt voor het beoogde ontwikkeling. Aangesloten kan worden bij het standaard advies bij ruimtelijke ontwikkelingen van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Het standaard advies luidt als volgt.

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Bij omgevingsplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseren wij u tevens de volgende maatregelen:

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseren wij om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

4.8. Trilling

Het Rijk stelt regels aan gebouwen om trillinghinder door activiteiten te voorkomen. Deze instructieregels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (art. 5.79 e.v. Bkl). Zij zijn gericht op aangewezen trillinggevoelige gebouwen. Hierin is de functie bepalend, bijvoorbeeld wonen. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente de mate van bescherming tegen trillingen.

Het onderdeel Trillingen is op grond van het Bkl op gemeentelijk niveau geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabel in artikel 22.88 van de Bruidsschat.

Toetsing

Verkeer over een oneffen wegdek veroorzaakt trillingen. Bij het passeren van vooral zware voertuigen, zoals vrachtwagens en bussen, kunnen trillingen ontstaan met een kortdurend karakter.

De aard van deze trilling is afhankelijk van het type voertuig en de belading, de rijsnelheid en de vorm van de oneffenheden, zoals bij een brug. In de meeste gevallen speelt het aspect trillingen geen rol bij de ruimtelijke inpassing. Gezien de reguliere verkeersintensiteiten van de Dunantweg, N270 en omliggende straten en de afwezigheid van overige mogelijk trilling veroorzakende bronnen of weginvloeden, kan invloed door trilling of overschrijding van de in de Bruidsschat vastgelegde waarden worden uitgesloten.

4.9. Natuur

Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet, Bkl, Bal en de aanvullingswet Natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. De wet valt, als het gaat om beschermingsregimes, uiteen in een regime voor gebieds- en soortenbescherming.

Soortbescherming

De Wnb bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De beschermde soorten zijn onderverdeeld in soorten van de Habitatrichtlijn, soorten van de Vogelrichtlijn en Nationale soorten. Voor een omgevingsvergunning of omgevingsplanwijziging voor ontwikkelingen in een gebied of de sloop van gebouwen dient een natuurscan te worden uitgevoerd om de soorten en gebiedsstatus in kaart te brengen.

Gebiedsbescherming

Het Ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur heeft gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000 gebied, moet worden onderzocht of er met de ontwikkeling sprake is van een natura 2000-activiteit, en of er sprake is van mogelijk significante gevolgen op de beschermde habitats in de natuurgebieden.

Voor heel Nederland zijn natuurgebieden met verbindingszones vastgelegd. Dit Nationaal Natuurnetwerk (NNN), voormalig Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een belangrijk middel om de hoofddoelstelling van het natuurbeleid te bereiken: natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als essentiële bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving. Het NNN moet er onder meer toe bijdragen dat afspraken over het behoud en het herstel van biodiversiteit worden nagekomen. Het NNN is per provincie uitgewerkt en vastgelegd, in Brabant als Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Analyse

Ten aanzien van soortenbescherming:

Door adviesbureau Vonk BV is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd, toegevoegd in de bijlagen. Aan de hand van literatuurstudie en veldbezoeken is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebieden. Voor de volledige analyse wordt verwezen naar de rapportage in de bijlage.

Het projectgebied is enerzijds druk, versteend en omringd door verdere bebouwing. Dit geeft gedurende de dag veel verstoring voor eventueel aanwezige diersoorten. Anderzijds is er aan de rand van het projectgebied behoorlijk wat groen aanwezig, maar door de nachtverlichting en de ruime openingstijden van de sportschool, is er in de avond ook veel verstoring, en blijkt het gebied niet voldoende geschikt voor de diverse fauna.

Enkele zaken die altijd in acht genomen dienen te worden, bij herontwikkeling van een gebied:

- Men dient altijd de zorgplicht ten aanzien van vogels in acht te nemen.
- Mocht men bomen willen verwijderen, dient hier meestal een kapvergunning voor worden aangevraagd. Let op lokale regelgeving.
- Mocht men tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden beschermende soorten waarnemen, dient hiervoor passende maatregelen genomen worden.
- Sloop- en bouwwerkzaamheden dienen overdag plaats te vinden.

Deze aandachtspunten worden in acht genomen. Vanuit soortenbescherming bestaat er geen belemmering voor het plan.

Ten aanzien van gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 of NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Deurnsche Peel & Mariapeel, is gelegen op circa 4,6 kilometer ten noordoosten van de planlocatie. Het dichtstbijzijnde gebied behorend bij Natuurnetwerk Nederland ligt op circa 1600 meter ten westen van het plan. Er vindt met het voorliggende plan geen areaalverkleining plaats, en het project is dermate kleinschalig dat het geen gevolgen heeft voor de wezenlijke waarden en kenmerken van de beschermde gebieden. Daardoor is voldoende aanneemelijk dat (in)directe effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Stikstof

Sinds de vernietiging van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in 2019 en de buitenwerkingstelling van de bouwvrijstelling in 2022, speelt stikstofdepositie een prominente rol bij ruimtelijke planvorming. Nu de aanpak en de vrijstelling niet meer kunnen worden gebruikt vanwege strijd met de Europese regels, moet voor ieder project, voor zowel de bouw- als gebruiksfase, worden berekend of er stikstofdepositie plaatsvindt ten gevolge van het project op overbelaste Natura 2000 gebieden. Dit, om aan te tonen dat significante gevolgen op voorhand zijn uit te sluiten. Significante gevolgen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten indien er sprake is van een stikstofdepositie van 0,01 mol per hectare of meer op een Natura 2000 gebied.

Voor het project is een stikstofberekening opgesteld voor de aanleg- en gebruiksfase met de wettelijk voorgeschreven AERIUS Calculator. De berekeningen en invoergegevens zijn

opgenomen in de bijlagen. De berekeningen laten voor dit kleinschalige project geen aanvullende stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden zien.

Conclusie

Wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming vormt geen belemmering voor het project.

4.10. Archeologie & Cultuurhistorie

4.10.1. Archeologie

In 1992 heeft Nederland het Europese 'Verdrag van Malta' ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologische erfgoed geregeld. Belangrijk daarin is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Gemeenten houden bij de vaststelling van een omgevingsplanwijziging of het verlenen van een omgevingsvergunning altijd rekening met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden.

Beleid

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is zoveel mogelijk behoud van archeologische resten in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Volgens de vastgestelde beheersverordening 'Heiakker e.o. / Noordrand' (vastgesteld 11-1-2016) geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd'. In 2020 zijn de archeologische waarden- en verwachtingskaart geactualiseerd (*Erfgoed in de gemeente Deurne; een cultuurhistorische waardenkaart en actualisatie van de archeologische waarden - en verwachtingskaart*), waarbij voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde is toegekend. Dit betekent dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 m archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat deze drempelwaarden worden overschreden, heeft KSP Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied, opgenomen in de bijlagen bij deze motivering.

Analyse

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op de gemeentelijke archeologische verwachting- en waardenkaart uit 2020 is de te slopen bebouwing op nummer 14 als verstoord aangeduid. Het omliggende terrein inclusief de bebouwing op nummer 12 (de zusterflat van het voormalige St. Willibrordusziekenhuis) heeft een hoge verwachting. Het plangebied is gelegen op

een dekzandrug op ca. 350 ten zuiden van het beekdal van de Bakelsche Aa / De Vlier. Deze dekzandrug wordt gekenmerkt door een open akkerlandschap op historische kaarten.

Op basis van deze landschappelijke ligging is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is een lage verwachting aan het plangebied toegekend vanwege het ontbreken van historische bebouwing en/of wegen nabij het plangebied.

Direct ten westen van Dunantweg 12-14 is in november 2024 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouw aan De Poort 17 t/m 179 en 37 t/m 187. In het noorden bleek de bodem daar diep verstoord door zandwinning, mogelijk voor het nabijgelegen bedrijventerrein, ziekenhuis of de N-weg (Kruithof en Vroomans 2025). De nieuwbouw in het plangebied ligt ook aan de noordzijde, de bodem kan daardoor reeds diep verstoord zijn.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Tijdens het booronderzoek is in het plangebied een vergelijkbare bodemopbouw waargenomen als bij de Poort. Er is sprake van AC-profielen met aan de bovenzijde een duidelijk recent geroerd deel en aan de onderzijde een egaal humeus pakket. Als de diepteligging van de top van de C-horizont wordt vergeleken met het in 2024 ten westen van het plangebied uitgevoerde proefsleuvenonderzoek, dan blijkt de bodemopbouw in het plangebied diep verstoord in het zuiden en noordoosten van het plangebied. Ten westen en noorden van de te slopen bebouwing duidt de diepteligging van de top van de C-horizont op een bodemopbouw waarbij eventueel aanwezige archeologisch resten nog intact aanwezig kunnen zijn. Het is onduidelijk of de bodem diep verstoord is direct ten zuiden van de te slopen bebouwing en ten oosten van de te behouden bebouwing.

De verwachting uit het bureauonderzoek kan behouden worden voor het gebied ten noorden en westen van de te slopen bebouwing. In het noordoosten en zuiden van het plangebied is sprake van diepere bodemverstoringen.

Advies

Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 25,3 m+NAP kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie heeft in dat geval vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

Het terrein kan in deze fase dus nog niet worden vrijgegeven van archeologische waarden. De archeologische dubbelbestemming wordt dus overgenomen in dit omgevingsplan, waarmee is geborgd dat bodemingrepen pas kunnen plaatsvinden na uitvoering van het proefsleuvenonderzoek en eventuele waarden in voldoende mate in beeld zijn gebracht en gewaarborgd. Op deze wijze vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan.

4.10.2. Cultuurhistorie

Bij ruimtelijke plannen moeten de aanwezige cultuurhistorische waarden worden meegenomen in de overwegingen. Eventueel aanwezige waarden moeten inzichtelijk worden gemaakt en mogen niet onevenredig worden geschaad.

Binnen het projectgebied bevinden zich momenteel geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Het project is niet gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Ook komen op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in of nabij het plangebied geen waardevolle gebieden of complexen van belang voor.

Op de gemeentelijke erfgoedkaart heeft de naastgelegen zusterflat de waarde Hoog. De zusterflat is in 1969 gebouwd als onderdeel van het toenmalige Sint-Willibrordusziekenhuis. De zusterflat is een zeldzaam voorbeeld van hoogbouw uit de naoorlogse periode in Deurne. Het karakter is ondanks detailwijzigingen goed bewaard gebleven.

De zusterflat vormt een gaaf ensemble met het ziekenhuis. De te slopen laagbouw in het plangebied vormt de geleidelijke overgang/verbinding tussen het ziekenhuis en de zusterflat. Het nieuwe stedenbouwkundig plan introduceert een scherm van bebouwing aan de Helmondsingel. Doordat de zusterflat behouden blijft en samen met het ziekenhuis in hiërarchie en hoogte het gebied domineert, blijft de samenhang van het historisch ensemble zichtbaar, ook vanwege de architectonische samenhang tussen de historische bebouwing.

Het plan doet daardoor geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in het gebied.

4.11. Verkeer & parkeren

Verkeer

Het plangebied is goed bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer (bushalte Deurne hoofdingang ziekenhuis op circa 50 meter afstand) als per auto en fiets. Het appartementencomplex worden ontsloten voor autoverkeer via de Dunantweg aan de zuidzijde en op de Poort aan de westzijde, die ook weer op de Dunantweg uitkomt. Via deze ontsluitingen is de Houtenhoekweg, N604 en de N270 direct bereikbaar. Ook is bijvoorbeeld (op fietsafstand) NS station Deurne snel te bereiken. De centrumvoorzieningen van Deurne zijn op loopafstand gelegen en via de Visser eenvoudig te bereiken. Ondanks de ligging nabij het centrum is er sprake van een relatief rustig verkeersbeeld vanwege de geïsoleerde situering.

Programma	Gemiddelde verkeersgeneratie CROW (centrum, matig stedelijk)	Verkeersgeneratie weekdag in MVT per etmaal
55x huur appartement midden/goedkoop	2,8 – 3,6 = 3,2	176
Totaal		176

Het project leidt tot een toename van circa 176 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze voertuigbewegingen verdelen zich gedurende dag over de omliggende wegen, van en naar het

plangebied. Gezien het feit dat het aantal verkeersbewegingen komend en gaand verkeer betreft dat zich daarbij verspreidt over hoofdzakelijk de ochtend- en avondspits, er geen problemen qua verkeersafwikkeling in deze buurt zijn, het plangebied aan twee kanten wordt ontsloten én de erfontsluitingswegen nabij aansluiten op het grotere wegennet, kan worden gesteld dat het initiatief voor 55 appartementen op deze locatie vanuit verkeersoogpunt aanvaardbaar is.

Parkeren

De gemeenteraad van Deurne heeft op 12 november 2019 de Regeling parkeernormen Deurne 2019 vastgesteld. In deze regeling is een samenhangend stelsel van parkeernormen opgenomen en is geregeld op welke wijze deze worden toegepast. Deze regeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Deurne en geldt voor alle nieuwe ontwikkelingen, inclusief functiewijzigingen.

Op grond van de regeling moet de parkeeroplossing primair op eigen terrein worden vormgegeven. De regeling stelt dat het projectgebied is gelegen in zone 1 Centrum, met woonmilieutype 'matig stedelijk'. Voor de te realiseren appartementen zijn de onderstaande normen van toepassing.

Programma	Parkeernorm zone 1	
44x huurappartement middenhuur	1,1	48,4
11x huurappartement duur	1,4	15,4
Totaal	63,8	

De ontwikkeling heeft een parkeeropgave van afgerond 64 parkeerplaatsen met een bezoekersaandeel van 0,3 per woning. Uitgangspunt is dat een bouwinitiatief op eigen terrein voldoet aan de parkeervraag. Op eigen terrein kan worden voorzien in de gehele parkeerbehoefte op maai-veldniveau. Er worden op de gronden behorende bij het appartementencomplex 68 parkeerplaatsen aangelegd.

Aan parkeerplaatsen op eigen terrein worden eisen gesteld zodat deze ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden. Deze eisen zijn allemaal te herleiden uit de ASVV van de CROW en de Regeling parkeernormen van de gemeente Deurne. Uiteindelijk dient de vakafdeling naast de parkeernorm, ook het ontwerp goed te keuren. Op deze wijze wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

4.12. Weging Waterbelang & Klimaat

4.12.1. Beleid

Artikel 5.37 van het Bkl bepaalt dat waterbelangen moeten worden meegewogen bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Ieder ruimtelijk plan bevat daarom een waterparagraaf, waarin is opgenomen aan welk waterbeleid moet worden voldaan en waarin wordt aangetoond dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van de relevante wateraspecten.

Rijksbeleid

De Rijksoverheid heeft het Nationaal Water Programma 2022-2027 vastgesteld. Dit programma combineert de plannen voor beleid en beheer van het water. Voorheen was dit uitgesplitst in het

Nationaal Waterplan en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren. De opgaven op het terrein van water zijn omvangrijk en worden in de toekomst alleen maar groter. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreinigingen en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om infrastructuur zoals waterkeringen, bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. Daarbij staan de wateropgaven niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. In het NWP stelt het kabinet daarom drie hoofdambities voor 2050 en verder:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn ook de bijlagen waarmee invulling wordt gegeven aan Europese regelgeving.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeleid vastgelegd in het op 22 december 2021 in werking getreden Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

Waterschap

Het project is gesitueerd in het werkgebied van waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2022-2027. De missie luidt: Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Deze missie wordt nagestreefd met drie programma's:

- programma Waterveiligheid
- programma Klimaatbestendig en gezond watersysteem
- programma Schoon water

Deze programma's resulteren in concretere doelstellingen, die juridisch zijn doorvertaald in de Waterschapsverordening. Deze is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de regels geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toets het waterschap aan de 'uitgangspunten watertoets' en de daarbij relevante (beleids-)regels, om te beoordelen of het plan in voldoende mate rekening houdt met de waterbelangen. In totaal betreft het acht uitgangspunten:

1. Voorkomen van vervuiling
2. Wateroverlastvrij bestemmen
3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)
4. Vuil water en hemelwater scheiden
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer
6. Waterschapsbelangen
7. Meervoudig ruimtegebruik
8. Water als kans

De regels van de verordening en beleidsregels bepalen verder dat hemelwater, afkomstig van toename verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, dat direct wordt afgevoerd naar een waterlichaam, verplicht wordt gecompenseerd door het aanleggen van waterbergende voorzieningen. Het waterschap verleent in enkele gevallen vrijstelling van deze verplichting:

- de toename van verhard oppervlak bedraagt maximaal 500 m², of;
- de toename van verhard oppervlak bedraagt tussen 500 m² en 10.000 m² en middels de rekenregels afdoende compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, of;
- het af te koppelen verhard oppervlak bedraagt maximaal 10.000 m²;
- boven de 10.000 vierkante meter is altijd een Watervergunning noodzakelijk.

Een initiatiefnemer (particulier of bedrijf) is in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel (en daarop staande gebouwen en verharding) valt. In het geval niet alles kan worden verwerkt, heeft de gemeente in het kader van haar hemelwaterzorgplicht de taak het overtollige hemelwater te verwerken. Uiteindelijk wordt het overtollige hemelwater dat niet is geïnfiltreerd (gedoseerd) aangeboden op het watersysteem dat door het waterschap wordt beheerd.

Gemeentelijk beleid

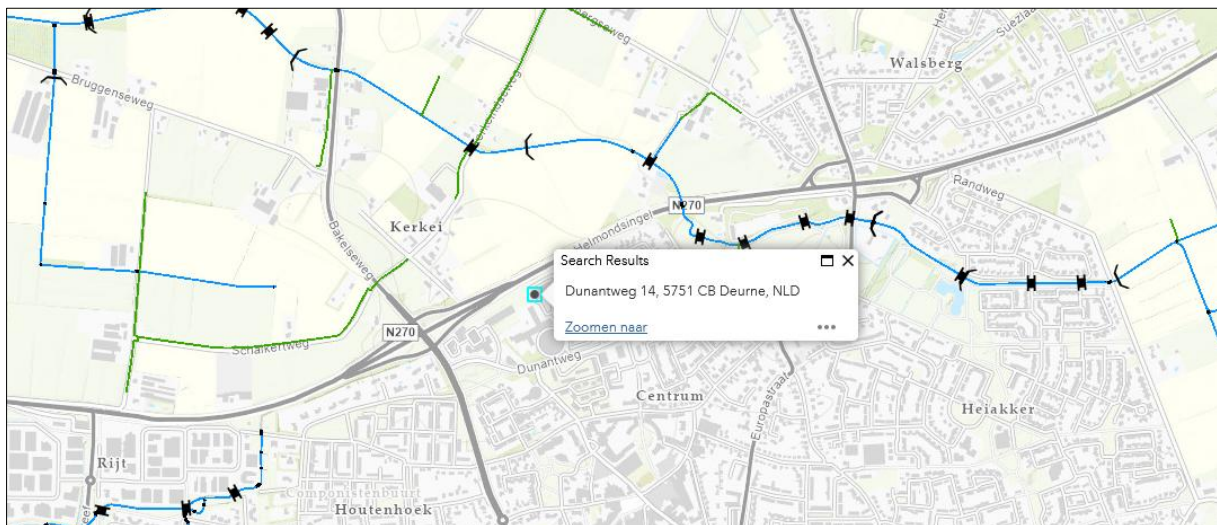
Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het GRP 2019-2023 Deurne. Het GRP beschrijft hoe de gemeente Deurne vanaf 2019 haar afvalwater-, hemelwater- en grondwatertaken uitvoert ten aanzien van beheer, onderhoud, vervanging en milieu-impact. De gemeente houdt rekening met toenemende neerslagintensiteit (tot 120 mm/uur) en streeft naar een klimaatbestendige buitenruimte. Er wordt integraal samengewerkt met het waterschap en daarbij wordt ingezet op afkoppelen van hemelwater, aanleg van wadi's en verwerking op maaiveld, gecombineerd

met groen- en wegbeheerprogrammatuur. Als beleidsregel hanteert Deurne bij nieuwbouw 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond en, binnen het plangebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak.

4.12.2. Watersysteem

Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied is momenteel bebouwd en grotendeels verhard. Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen, en er bevinden zich geen watergangen of natte ecologische verbindingszones die opgenomen zijn op de Legger, of anderszins beschermd zijn met de Waterschapsverordening of provinciale verordening.



Figuur 15. Uitsnede Legger kaart Waterschap Aa en Maas

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 2,5$ m-mv. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal noordwestelijk gericht. Er liggen geen pompstations in de buurt die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. In het projectgebied zijn geen waterkeringen gelegen. Er wordt in overleg met de gemeente aangesloten op de bestaande gemeentelijke vuilwaterriolering.

Toekomstige situatie projectgebied

Binnen het plangebied wordt verhard oppervlak toegevoegd om de appartementen mogelijk te maken. Bij benadering wordt er circa 933 vierkante meter bebouwing en 1000 vierkante meter straatwerk toegevoegd.

Hemelwaterberging

Aangezien er verhard oppervlak wordt toegevoegd, moeten compenserende voorzieningen worden getroffen voor de verwerking van het hemelwater. De capaciteit van de hemelwaterberging in kubieke meter wordt berekend met de volgende regel:

Toename verhard oppervlak (in m^2) $\times 0,06$. De 0,06 staat voor 60 mm neerslag per uur.

Er wordt (indicatief) 1933 vierkante meter verhard oppervlak en dakvlak toegevoegd. Dit resulteert in de som $1933 \times 1 \times 0,06 = 115,98 \text{ m}^3$. De hemelwatervoorziening moet dan voorzien in een bergingscapaciteit van 115,98 kubieke meter. Op basis van de uiteindelijke, feitelijke metrages zal de exacte dimensionering van de hemelwatervoorziening worden bepaald. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan opgenomen.

Door milieuadviesbureau Landslide is een infiltratieonderzoek voor de planlocatie gemaakt, toegevoegd aan de bijlagen bij deze motivering. Uit de meetresultaten blijkt dat de bodemopbouw een betrouwbare indicator is voor de gemeten waterdoorlatendheid. Dit geldt zowel voor metingen van de verticale infiltratiecapaciteit (ringmetingen) als voor metingen van de horizontale infiltratiecapaciteit (omgekeerde putproeven). Met k-waarden variërend van 3,8 tot 9,3 m/d blijken de onderzochte bodemlagen in de onverzadigde zone (boven het grondwaterpeil) goed waterdoorlatend te zijn. De bodem is op deze locaties en meetdiepten geschikt voor infiltratie van hemelwater afkomstig van nieuw verhard oppervlak. Op deze locatie kunnen bijvoorbeeld infiltratiekratten, waterdoorlatende bestrating, een infiltratie- en transportriool en/of een wadi (of een combinatie daarvan) worden toegepast. Het infiltrerende hemelwater zal daarbij niet leiden tot een merkbare stijging van het freatische grondwaterpeil.

De bergingsvoorziening zal, wanneer gevuld, door bodeminfiltratie binnen twee dagen geleegd zijn, rekening houdend met een neerslag van 2 mm per etmaal binnen deze twee dagen. Dit zal door berekeningen worden aangetoond bij de uitwerking van het hemelwatersysteem. De overloop van de bergingsvoorziening wordt zodanig uitgevoerd dat deze in werking treedt als de bergingsvoorziening volledig gevuld is. Deze overloop vindt op maaiveldniveau plaats. Er wordt een totale berging aangehouden van 60 mm ten opzichte van het totaal aan nieuwe verharding. De bodem van de bergingsvoorziening wordt boven de GHG aangelegd, om een goede werking te garanderen.

In de rapportage van het infiltratieonderzoek wordt een GHG ingeschat van 2,5 meter-maaiveld. De meetreeks die gebruikt is, is te kort voor een goede bepaling. In de rapportage wordt aangegeven dat er nog minimaal 1, en bij voorkeur 2 jaar gemeten moet worden om de GHG goed te kunnen bepalen. Om de GHG te bepalen kan ook een gemeentelijke peilbuis in de nabijheid van het plangebied gebruikt worden. In de natte periode eind 2023 / begin 2024 is de grondwaterstand gestegen naar 1,50 meter-maaiveld. Dit is wel een uitzonderlijk natte periode geweest. De GHG lijkt lager te liggen, waarbij 2,0 meter-maaiveld eerder representatief lijkt te zijn. Ondergrondse infiltratie is hier dus goed mogelijk.

Vuilwater

Voor de verwerking van vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijk vrij verval riool. Het appartementencomplex krijgt hiervoor een nieuwe huisaansluiting DWA riolering. Hierover zal nadere afstemming met de gemeente plaatsvinden.

Conclusie

Het project heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Waterbelangen vormen daarvoor geen belemmering voor het planvoornemen.

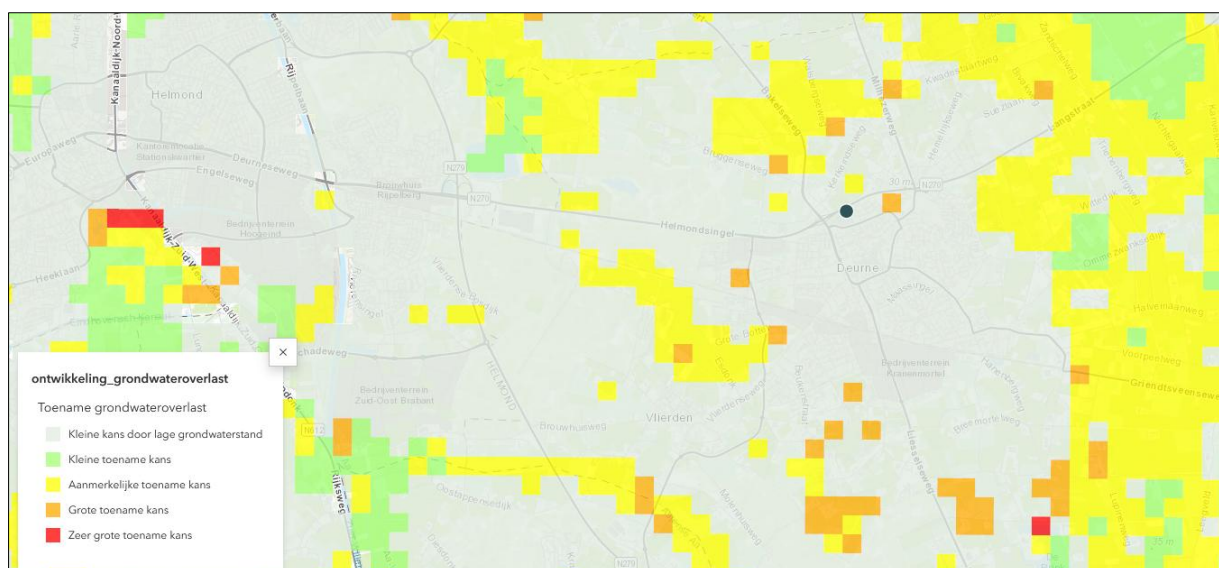
4.12.3 Klimaat

De fysieke leefomgeving heeft te maken met de gevolgen van klimaatverandering. Door klimaatverandering kunnen namelijk overstromingen, wateroverlast, droogte en hitte ontstaan, die van invloed zijn op de ruimte om ons heen. De effecten zijn divers en locatieafhankelijk. Ze veroorzaken risico's voor milieu, mens en economie. Landelijk en lokaal beleid is erop gericht om deze risico's te verkleinen en het water- en bodemsysteem als geheel toekomstbestendiger te maken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang de risico's van klimaatverandering in beeld te brengen en de ontwikkeling zodanig te ontwerpen, dat de risico's tot acceptabel niveau worden beperkt.

Analyse

Via de Klimateffectatlas (www.klimateffectatlas.nl) is gekeken naar mogelijke klimaatrisico's in en rondom het plangebied. Ten aanzien van rivieren in de regio is er geen reële kans op overstroming in of nabij het plangebied, zelfs bij een hoog scenario met sterke klimaatverandering in 2050. De locatie bevindt zich op voldoende afstand van rivieren. Het plan zelf heeft geen invloed op de overstromingsgevoeligheid van het gebied.

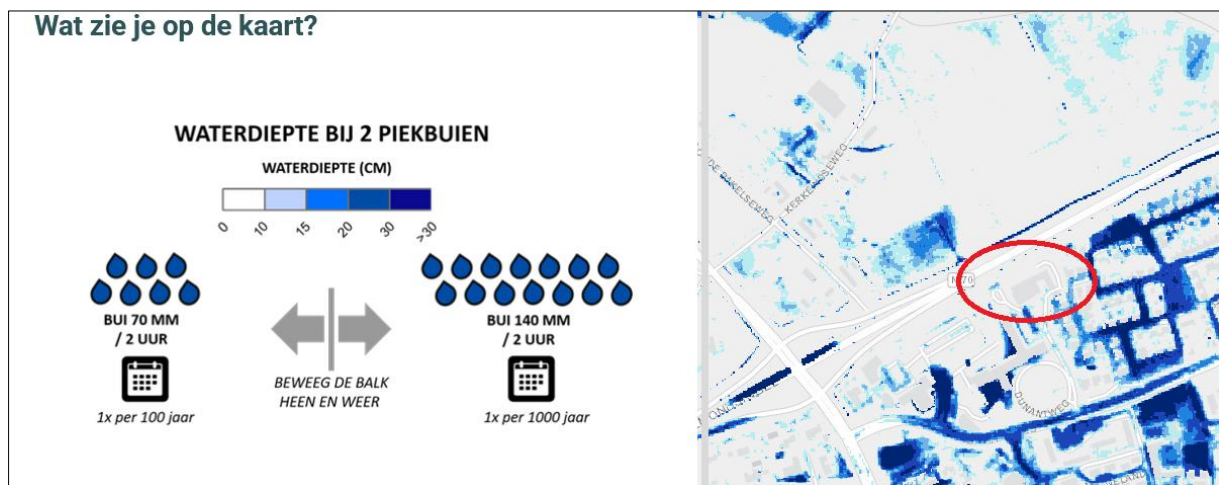
Naast overstromingen vormt ook wateroverlast door hoge grondwaterstand en neerslag een mogelijk klimaatrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. Grondwateroverlast ontstaat wanneer gebruiksfuncties worden aangetast door hoge grondwaterstanden. Naar schatting zijn er in Nederland circa 150.000 woningen gevoelig voor grondwateroverlast. Het plangebied is echter niet gelegen in een gebied dat hiervoor gevoelig is, gezien de lage grondwaterstanden.



Figuur 16. Kans op grondwateroverlast (bron: klimateffectatlas.nl)

Hevige neerslag over een korte periode kan lokaal zorgen voor wateroverlast. Dit type wateroverlast komt het meest voor bij wolkbreuken in de zomer. Een groot deel van de Nederlandse straten en pleinen kunnen bij hevige buien onder water komen te staan. De meeste schade treedt op wanneer het water (over de stoepen) gebouwen instroomt. Ook zijn er gezondheidsrisico's als er vervuild water op straat blijft staan: bij gemengde riolen kan regenwater zich mengen met niet-gezuiverd water.

Ongeveer tien procent van de gebouwen in Nederland heeft bij een zeer hevige bui die gemiddeld eens in de 1000 jaar voorkomt een kans op wateroverlast. Laaggelegen verharde delen zijn in het bijzonder gevoelig voor wateroverlast.



Figuur 17. Kans op wateroverlast door piekbuien (bron: klimaateffectatlas.nl)

De bovenstaande kaart toont de resultaten van computersimulaties en geeft een indicatie van de maximale waterdiepte die op een bepaalde plek kan optreden als gevolg van hevige neerslag. De kaart toont de maximale waterdiepte voor het stedelijk gebied, voor extreme buien: 140 mm neerslag in 2 uur. Deze buien komen in het huidige klimaat op een bepaalde locatie gemiddeld eens per 1000 jaar voor. Door klimaatverandering kunnen die kansen aan het einde van de eeuw groter zijn. Delen van het plangebied zijn blauw, een indicatie voor wateroverlast bij piekbuien. Dit is grotendeels veroorzaakt door het feit dat het naastgelegen Parkhof momenteel lager ligt dan het plangebied. Bij de realisatie van het project wordt een lichte maaiveldverbetering toegepast om wateroverlast op het perceel te voorkomen. Het terrein wordt zodanig ingericht dat afstromend regenwater wordt opgevangen en gebufferd op eigen terrein. Afstroming naar de naastgelegen percelen wordt voorkomen.

Op de figuur is zichtbaar dat het plangebied niet bijzonder gevoelig is voor wateroverlast bij piekbuien. Ook toont de Klimaateffectatlas voor de projectlocatie zeer grote infiltratiekansen op basis van de infiltratiecapaciteit, bergingscapaciteit en de helling van het maaiveld. Met het voorliggende plan vindt een uitbreiding plaats van het verhard oppervlak. In paragraaf [4.12 Water](#) wordt nader uitgewerkt op welke wijze het plan invulling geeft aan de hemelwaterberging, -infiltratie en afvoer om risico's op overlast zo klein mogelijk te houden.

Ook hitte en droogte kunnen negatieve effecten zijn van klimaatverandering, waarmee rekening moet worden gehouden bij ruimtelijke planvorming. Een hoge gevoelstemperatuur kan bij mensen gezondheidsklachten veroorzaken. Op sommige plekken, vooral in de stad, kan de (gevoels)temperatuur hoog oplopen. Daarnaast hebben ouderen, jonge kinderen, mensen met een zwakke gezondheid en mensen die in armoede of sociaal isolement leven vaak eerder last van een hogere gevoelstemperatuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet daarom worden geprobeerd het hitte-eilandeffect te beperken en koele plekken te creëren. Door steden slim in te richten kun je de gevoelstemperatuur verlagen en daarmee hittestress verminderen. Denk aan maatregelen die zorgen voor meer schaduw, wind, verdamping, weerkaatsing van warmte of

vermindering van warmte door mensen, bijvoorbeeld door airco's of auto's. Verdamping is het meest effectief om de luchttemperatuur op stadsschaal te verlagen, waarmee je het stedelijk hitte-eilandeffect kunt verminderen. Schaduw en ventilatie zijn het meest effectief om de gevoelstemperatuur te verlagen.

In dichtbebouwde gebieden kan het moeilijk zijn om ruimte te vinden voor verkoelende maatregelen. Ook andere manieren van ruimtegebruik kunnen dan effectief zijn. Bijvoorbeeld groene gevels en groene daken, de oriëntatie en hoogte-breedteverhouding van straten, materiaalgebruik of het (tijdelijk) creëren van schaduw. Bomen zijn heel effectief, omdat ze op twee manieren verkoelen. Het grootste effect komt van de schaduw die bomen overdag bieden. Door schaduw warmt verhard oppervlak minder op en wordt de gevoelstemperatuur van mensen direct verlaagd. Schaduw van bomen kan de gevoelstemperatuur met 2 tot 17 °C verlagen. Bomen zorgen ook voor verkoeling doordat ze net als andere planten water verdampen.

Maatregelen

In het ontwerp van de locatie is rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering. Er wordt terughoudend omgegaan met de aanleg van oppervlakteverharding, waardoor hemelwater bij buien eenvoudiger kan worden verwerkt en water niet hoeft te worden afgewenteld richting gemeentelijk riool. Bij het complex worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd die het hemelwater opvangen en vertraagd in het grondwater laten infiltreren. Op deze manier wordt het risico op wateroverlast op straatniveau verkleind. Door aanplant van groen rondom het gebouw wordt hitteweerkaatsing verminderd. De kans op hittestress hier is gering, vanwege de ligging in het groen en de nabij gelegen groene openbare ruimte. Op deze wijze is het plan klimaatbewust ontworpen en worden negatieve effecten afgewenteld.

4.13. Motivering ETFAL

In deze paragraaf wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er met het toevoegen van 55 appartementen op de locatie Dunantweg 14 in Deurne sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 3 tot en met 6).

Het voorstel is in lijn met de beleidskaders van het Rijk, provincie, waterschap, regio en gemeente Deurne. Dit is uitgewerkt in hoofdstuk 3. Er is geen strijd met beleid en het initiatief draagt op lokaal niveau bij aan de woningbouwdoelstellingen in kwalitatieve als kwantitatieve zin. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat het plan voldoet aan de omgevingswaarden uit het Bkl en ook sectorale wetgeving op het gebied van milieu en omgevingskwaliteiten (denk aan verkeer en archeologie). Waar nodig zijn omgevingsonderzoeken uitgevoerd, om aan te tonen dat aan de relevante streef- of grenswaarden is voldaan. Er worden geen waarden uit Bruidsschat of Bkl overschreden en aan de relevante instructieregels wordt voldaan.

Naast deze meer traditionele benadering van 'goede ruimtelijke ordening' is in deze motivering ook een breder scala aan onderwerpen onderzocht. Zo is het aspect Gezondheid als integraal

onderdeel van de beoordeling in beschouwing genomen, waaronder in de paragrafen over luchtkwaliteit, duurzaamheid en geur. Daaruit blijkt dat gezondheidsaspecten geen belemmering vormen voor het plan. In de beleidsparagrafen en paragraaf 4.11 is nader ingegaan op duurzame mobiliteit en dat de ligging van het plan gelegenheid biedt tot gezonde en duurzame methoden van vervoer. Ook de wijze waarop het plan invulling geeft aan duurzaam bouwen is opgenomen in de projectomschrijving in hoofdstuk 2.

Naast Gezondheid en Duurzaamheid is ook Klimaat een belangrijk onderdeel bij de beoordeling van functietoedeling. In paragraaf 4.12 is daarom uitgebreid stilgestaan bij de klimaatrisico's die op termijn kunnen optreden in en rondom het plangebied, en welke maatregelen in het plan zijn opgenomen om hinder en afwenteling te voorkomen.

Door ruimtelijke ordening langs deze bredere ETFAL-lat te houden, ontstaat er een beter en holistisch beeld van de ontwikkeling, haar omgeving en de wederzijdse aspecten. Dit in ogenschouw nemend, kan worden gesteld dat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5. Participatie

Het opstellen van ruimtelijke besluiten dient zorgvuldig te gebeuren. Het is daarom van belang dat diverse instanties, burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van dergelijke besluiten worden betrokken, zodat in een vroeg stadium knelpunten, belangen en verbeterpunten kunnen worden gesignaleerd.

5.1. Bestuurlijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is de concept ontwerp omgevingsplan voorgelegd aan het Waterschap Aan en Maas en de provincie Noord-Brabant. Aangegeven is dat er geen belangen van deze bestuursorganen in het geding zijn en waar nodig zijn hun opmerkingen verwerkt in de planstukken.

5.2. Participatie omgeving

De Omgevingswet schrijft voor dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een omgevingsplan(wijziging) dient aan te geven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden, en op welke wijze de resultaten zijn verwerkt in de uiteindelijke plannen. Een samenvatting van de omgevingsdialoog is bijgevoegd bij deze motivering. In het participatieverslag wordt uitgebreid stilgestaan bij de wijze waarop het participatietraject is ingestoken, wie daarbij betrokken zijn en welke input is opgehaald.

Omwonenden en betrokken organisaties toonden zich over het algemeen instemmend en bereid tot samenwerking.

Gedurende het ontwerptraject is verdere input opgehaald en heeft de samenwerking met het burgerinitiatief meer vorm gekregen. Op basis van de tot nu toe gevoerde gesprekken is het draagvlak in de buurt voor de voorgenomen ontwikkeling goed te noemen. Het participatieverslag is opgenomen in de bijlagen.

5.3. Zienswijzen

Het ontwerp-TAM-omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.4. Conclusie

Gelet op het vorenstaande is het voorliggende plan vanuit maatschappelijk oogpunt in algemene zin aanvaardbaar en daarmee uitvoerbaar te achten.

6. Financiële uitvoerbaarheid

6.1. Kostenverhaal & Nadeelcompensatie

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Zolang de kostenverhaalbijdrage niet is betaald, is het verboden om de bouwwerkzaamheden uit te voeren. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn aangewezen bouwactiviteiten en aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Aangewezen bouwactiviteiten zijn bijvoorbeeld het bouwen van woningen, bedrijfspanden, kantoren en winkels. Met de ontwikkeling van vier woningen is sprake van een aangewezen bouwactiviteit.

Als het bevoegd gezag en de initiatiefnemer een overeenkomst over kostenverhaal sluiten, hoeft het bevoegd gezag de publiekrechtelijke regeling van het kostenverhaal niet toe te passen. Het privaatrechtelijk kostenverhaal is geregeld in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Als het bevoegd gezag en de initiatiefnemer niet tot een overeenkomst komen, dan past het bevoegd gezag de publiekrechtelijke regeling toe. De regeling over publiekrechtelijk kostenverhaal staat in paragraaf 13.6.3 van de Omgevingswet.

De ontwikkelaar en initiatiefnemer is eigenaar van de gronden binnen het plangebied. Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten. Er kan daarom gesteld worden dat het plan voor de gemeente financieel zonder risico uitvoerbaar is. Via de anterieure overeenkomst is het verhaal van nadeelcompensatie en ambtelijk kostenverhaal namelijk verzekerd en hoeft bij de verlening van de omgevingsvergunning geen kostenverhaalsbeschikking te worden opgesteld of kostenverhaalsregels in het omgevingsplan te worden opgenomen.

7. Juridische planopzet

7.1. Inleiding

Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Een wijziging van het omgevingsplan dient te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD). Het is gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruikmaking van de 'oude' bestemmingsplansoftware 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen, en is onlangs verlengd tot eind 2025. Een TAM-omgevingsplan moet vóór 1 januari 2026 als ontwerp ter inzage worden gelegd.

Een TAM-omgevingsplan kan eruitzien als een bestemmingsplan, maar deze kan er ook al uitzien als een omgevingsplan. Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een verbeelding. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket. Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan.

7.2. Motivering omgevingsplanregels

Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. Zo bepaalt de preambule dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22r en dat de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22r.1, 22r.2, etc.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

lid 1

Dit lid bepaalt op welke locatie dit hoofdstuk van toepassing is en koppelt de verbeelding aan het TAM-omgevingsplan.

lid 2

Dit lid bepaalt dat de regels uit onder andere oude bestemmingsplannen (en andere planologische besluiten) niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in lid 1. Het TAM-omgevingsplan kan er (technisch) niet voor zorgen dat de onderliggende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden verwijderd. Daarom dienen deze in een juridische regel niet van toepassing te worden verklaard.

lid 3

Dit lid bepaalt dat een groot deel van de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als deze regels in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Is er geen sprake van strijd, dan gelden de regels wel. Dit hoofdstuk gaat dus vóór de bruidsschat bij overlap of strijdigheid.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit omgevingsplanhoofdstuk noodzakelijke begrippen. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel legt uit hoe bij de toepassing van een regel gemeten moet worden.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Door dit artikel worden de aanvraagvereisten uit de bruidsschat ook van toepassing verklaard op een omgevingsvergunning op grond van dit hoofdstuk. Bij het opnemen van een vergunningplicht in het omgevingsplan worden tevens beoordelingsregels en aanvraagvereisten opgenomen. In dit artikel is tevens aangegeven dat er in dit hoofdstuk ook aanvraagvereisten zijn opgenomen. Deze aanvraagvereisten zijn dan aanvullend op de aanvraagvereisten zoals genoemd in lid 1.

Algemeen gebruiksverbod

Met het algemeen gebruiksverbod wordt al het gebruik verboden dat niet is toegestaan op grond van dit hoofdstuk. Dit artikel is noodzakelijk om ander gebruik van de gronden uit te kunnen sluiten.

Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 6 Woongebied

Deze functie is opgenomen voor de bouw van gestapelde woningen. Dit artikel is als volgt opgebouwd:

- toepassingsbereik
- functieomschrijving
- beoordelingsregels voor het bouwen
- aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen
- aanvullende aanvraagvereisten
- maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften
- specifieke functieregels
- vergunningplichten voor functies met beoordelingsregels en aanvraagvereisten

Regels voor het bouwen

Er gelden beoordelingsregels voor hoofdgebouwen in de vorm van gestapelde woningen. De regels moeten in samenhang met de verbeelding worden gelezen. In zijn algemeenheid geldt dat de hoofdgebouwen binnen het aangegeven bouwvlak moeten worden gebouwd. Ook is opgenomen dat er enkel ten behoeve van de in de functieomschrijving genoemde functies mag worden gebouwd. Nu het hoofdgebouw appartementen (gestapelde woningen) bevat, maar daarnaast nog galerijen, trappenhuizen en vergelijkbare gebouwde voorzieningen nodig zijn om die gestapelde woningen te kunnen bereiken en gebruiken, is zekerheidshalve opgenomen dat dergelijke voorzieningen geacht worden onderdeel uit te maken van wat het hoofdgebouw wordt genoemd.

De verbeelding bevat bepalingen over het maximaal aantal wooneenheden en de maximale bouwhoogte, en in de beoordelingsregels voor het bouwen is opgenomen dat deze aanduidingen ook juridische betekenis hebben.

Tevens zijn er beoordelingsregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken in de vorm van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze zijn vrij summier met bouwhoogtes voor erfafscheidingen, kunstobjecten, palen en masten, en een restcategorie voor onvoorziene bouwwerken, geen gebouw zijnde. In principe wordt er niet voorzien in aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen. Er zijn daarom ook geen regels voor dergelijke gebouwen opgenomen.

Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken gelden er ook aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen, om zo een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Het college van burgemeester en wethouders kan een maatwerkvoorschrift stellen of een vergunningvoorschrift verbinden aan een omgevingsvergunning ter waarborging van een goede woonsituatie of een goede milieusituatie danwel voorschriften opnemen ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken voor een beter straatbeeld, vanwege verkeersveiligheid, sociale veiligheid of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Regels voor functies

Het is onder voorwaarden vergunningsvrij toegestaan om een beroep aan huis te verrichten.

Er geldt een voorwaardelijke verplichting voor de realisatie van waterberging die voldoet aan het gemeentelijk beleid dat van kracht is ten tijde van het vaststellen van de omgevingsplanwijziging.

Daarnaast geldt er een vergunningplicht voor een bedrijf aan huis en een internetwinkel aan huis. Voor deze vormen van ondergeschikt gebruik zijn beoordelingsregels opgenomen in de planregels ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Er gelden in het kader van archeologie aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken met daarbij behorende aanvullende aanvraagvereisten (archeologisch onderzoek). Aan de omgevingsvergunning kan het college van burgemeester en wethouders vergunningvoorschriften opnemen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden. Er geldt tevens een vergunningplicht voor het slopen van bouwwerken. Ook hiervoor zijn met het oog op de archeologische monumentenzorg beoordelingsregels opgenomen met aanvraagvereisten. Tevens zijn er bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden vergunningplichtig.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

Binnen de verschillende functies zijn specifieke bouwregels opgenomen. In dit artikel zijn bouwregels opgenomen die van toepassing zijn binnen elke functie.

- ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten, indien de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.
- bestaande maten die op basis van een rechtsgeldige vergunning aanwezig zijn, gelden als maximaal toelaatbaar. Als er sprake is van herbouw, dan mogen die bestaande maten aangehouden worden, mits de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- ondergronds bouwen is toegestaan, onder gebouwen en de gronden aansluitend aan gebouwen. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Daarnaast is in dit artikel, in aanvulling op de beoordelingsregels voor bouwen een parkeerregeling opgenomen. Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd binnen het plangebied bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw.

Artikel 10 Algemene functieregels

In aanvulling op de beoordelingsregels voor het toestaan van bepaalde functies zijn er ook regels gesteld ten behoeve van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied bij het toestaan van nieuwe (ondergeschikte) functies.

Artikel 11 Omgevingsplanactiviteiten

In dit artikel staan enkele flexibiliteitsmogelijkheden met bijbehorende beoordelingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 12 en Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken en gebruik

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwen en gebruik.

Bijlagen

Bijlage 1: *Studio Siebers, Groenplan Dunantweg 14 Deurne, d.d. 3 maart 2026*

Bijlage 2: *Van Oort Bodemonderzoek, Verkennend bodem- en asbestonderzoek Dunantweg 14 te Deurne, projectnummer DWG.351625, d.d. 30 september 2025*

Bijlage 3: *Aelmans Milieu, Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Dunantweg ong. te Deurne, rapportnummer AMO250284.002/CPO, versie 002, d.d. 18 maart 2026*

Bijlage 4: *V-Stacks berekening voorgrondbelasting Dunantweg 14 Deurne, d.d. 1 oktober 2025*

Bijlage 5: *Vonk BV, Quicksan flora & fauna Dunantweg 14 Deurne, document 2025/001DWDR/1, d.d. 22 september 2025*

Bijlage 6: *RRA, Notitie AERIUS berekening Dunantweg 14, Deurne, nummer RRA-2025-006-AER versie 05, d.d. 27 mei 2026*

Bijlage 7: *AERIUS projectberekening aanlegfase Dunantweg 14 Deurne, kenmerk Rofge4nU-kaP7, d.d. 15 april 2026*

Bijlage 8: *AERIUS projectberekening gebruiksfase Dunantweg 14 Deurne, kenmerk Ruc5X4MEkrf6, d.d. 15 april 2026*

Bijlage 9: *KSP Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (booronderzoek) verkennende fase Dunantweg 12-14 te Deurne, rapport 25121, versie 1.1, d.d. 30 september 2025*

Bijlage 10: *Landslide milieu-adviesbureau, Infiltratieonderzoek locatie Dunantweg 14 in Deurne, kenmerk 2025-07-001, versie 1.1, d.d. 16 augustus 2025*

Bijlage 11: *Participatieverslag Dunantweg 14 Deurne*