Bestemmingsplan “Stationsstraat 111, Deurne”

Gemeente Deurne

Ontwerp



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan “Stationsstraat 111, Deurne”

Gemeente Deurne

Ontwerp

Identificatienummer:	NL.IMRO.0762.BP202119-B001
Rapportnummer::	P03136
Datum:	20 oktober 2022
Opdrachtgever:	VDA Architecten B.V.
Projectteam BRO:	HLe
Concept:	december 2020
Voorontwerp:	maart 2021
Ontwerp:	20 oktober 2022
Vaststelling:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Stationsstraat, woningbouw, levensloopgeschikte appartementen, Deurne, gemeente Deurne.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van de ontwikkeling van acht levensloopgeschikte appartementen ter hoogte van Stationsstraat te Deurne.

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

Ruimte om *in* te leven

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding en doel 3
1.2 Ligging en grens van het plangebied 4
1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader 4
1.4 Leeswijzer 5

2. PLANBESCHRIJVING **7**
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige ontwikkeling 8
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten 9

3. BELEIDSKADER **11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI) 11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 12
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 12
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 14
3.2.2 Interim omgevingsverordening 14
3.2.3 Brabantse Agenda Wonen 16
3.3 Regionaal beleid 17
3.3.1 Woonafspraken De Peel 17
3.4 Gemeentelijk beleid 18
3.4.1 Structuurvisie Deurne 18
3.4.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040 19
3.4.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016 20

4. UITVOERINGSASPECTEN **22**
4.1 Uitvoerbaarheid 22
4.1.1 Economische uitvoerbaarheid 22
4.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 22
4.2 Milieuaspecten 22
4.2.1 Bodem 22
4.2.2 Geluidhinder 25
4.2.3 Luchtkwaliteit 27
4.2.4 Externe veiligheid 28

4.2.5 Milieuzonering 32
4.2.6 Geurhinder 34
4.2.7 M.e.r.-plicht 35
4.3 Archeologie en cultuurhistorie 37
4.4 Leidingen en infrastructuur 39
4.5 Ecologie 40
4.6 Verkeer en parkeren 41
4.7 Waterhuishouding 43

5. JURIDISCHE PLANOPZET 46
5.1 Algemeen 46
5.2 Toelichting op de verbeelding 46
5.3 Toelichting op de regels 46
5.3.1 Inleidende regels 46
5.3.2 Bestemmingsregels 47
5.3.3 Algemene regels 48
5.3.4 Overgangs- en slotregels 48

6. OVERLEG EN INSPRAAK 49
6.1 Vooroverleg 49
6.2 Participatie 49
6.3 Zienswijzenprocedure 49

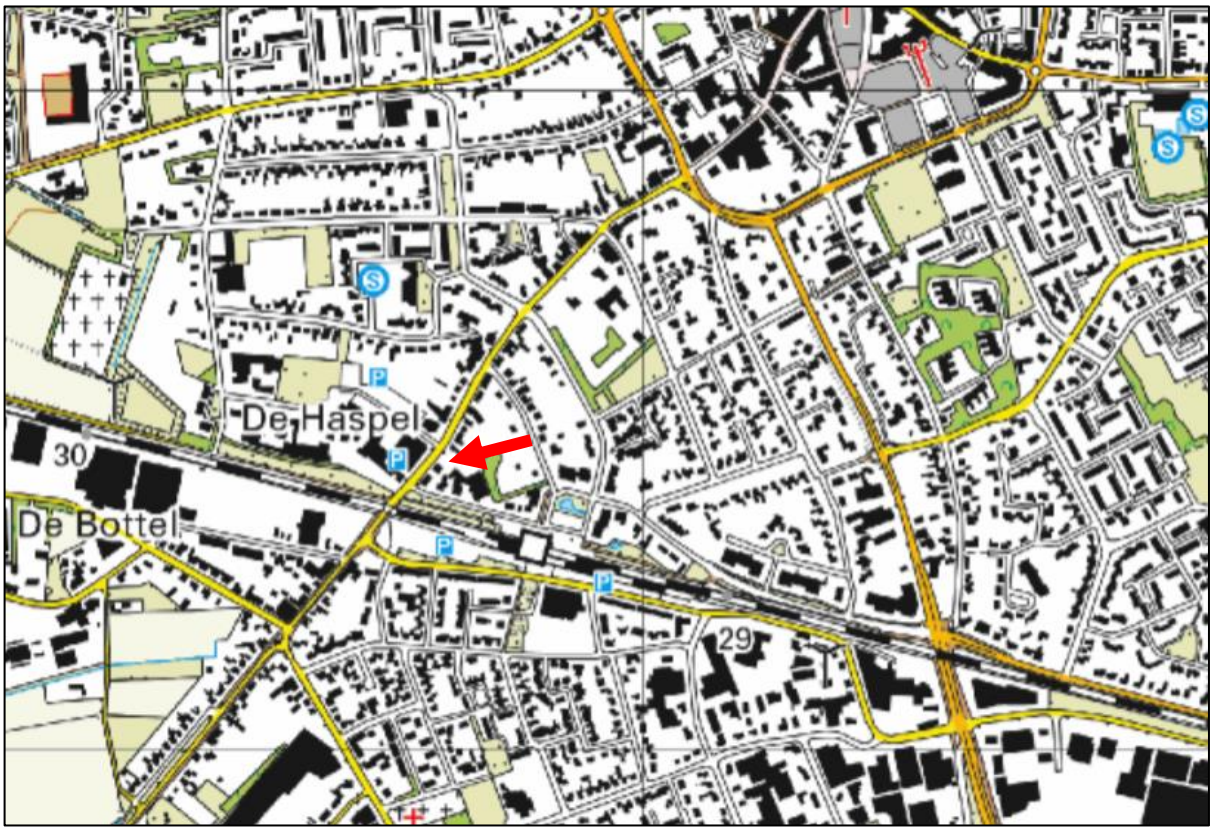
7. PROCEDURE 50
7.1 Algemeen 50
7.2 Ontwerp bestemmingsplan 50
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan 50

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaai
Bijlage 4: Onderzoeken Externe Veiligheid
Bijlage 5: AERIUS-berekening
Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 7: Infiltratieonderzoek
Bijlage 8: Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om acht levensloopgeschikte appartementen te realiseren aan de Stationsstraat in Deurne. Bij de realisatie van deze levensloopgeschikte appartementen wordt een perceel, waar nu onder andere een oude opstal is gesitueerd, ingevuld met kwalitatief hoogwaardige woningen. Het is een geschikte ontwikkellocatie aangezien er sprake is van een transformatieproject binnen de kern Deurne. Op basis van de vigerende beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom – De Romein' is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk.



Topografische kaart met ligging planlocatie (rode pijl)

De gemeente Deurne wil deze ontwikkeling mogelijk maken door middel van een herziening van het juridisch-planologisch kader. In voorliggend bestemmingsplan worden de nieuwe appartementen binnen het plangebied wettelijk geregeld waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

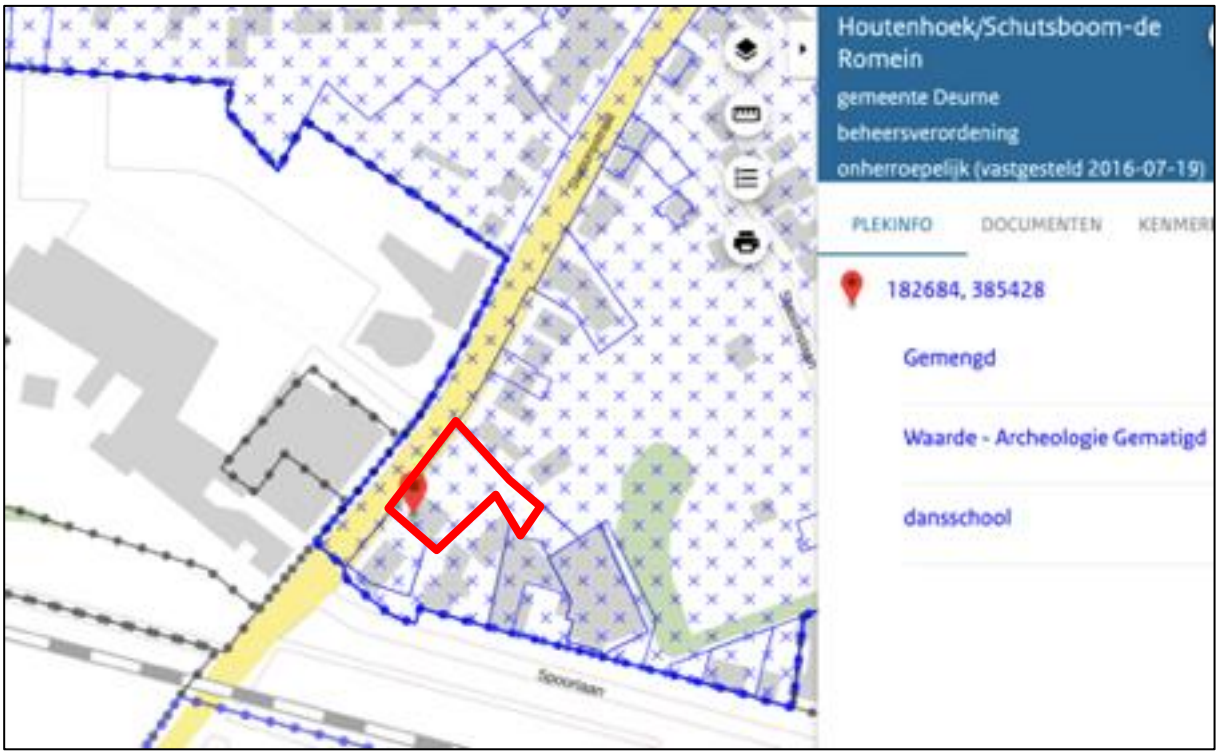
De projectlocatie is gelegen aan de Stationsstraat 111 in het zuidwesten van Deurne. De projectlocatie, met een omvang van circa 1.115 m², staat kadastraal bekend als kadastraal perceel Deurne, sectie M, nummer 1593. Op dit moment staat er op het perceel een oude opstal van circa 150 m², die meest recent in gebruik is geweest als dansschool. Het perceel grenst totaal aan 6 andere percelen, met voornamelijk woningen daarop gesitueerd. Aan de zuidwestzijde van het perceel is een restaurant gelegen. Het plangebied ligt met een afstand van ongeveer 250 meter in de nabijheid van het station Deurne.



Luchtfoto met ligging planlocatie (rood omlijnd)

1.3 Vigerend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt de beheersverordening ‘Houtenhoek/Schutsboom – De Romein’, zoals vastgesteld op 19 juli 2016. In deze beheersverordening zijn de betreffende gronden bestemd tot ‘Gemengd’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Gematigd’.



Uitsnede vigerende beheersverordening met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Het oprichten van een nieuw wooncomplex past niet in de thans vigerende beheersverordening, omdat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Ook is er op de planlocatie een functieaanduiding 'dansschool' opgenomen, waar alleen een dansschool en/ of dansgelegenheid is toegestaan. Dit samen betekent dat binnen deze bestemming en aanduiding de nieuwbouw van meerdere levensloopgeschikte appartementen niet is toegestaan. Het initiatief is daarom niet mogelijk binnen de geldende bestemming.

Verder is het perceel bestemd met de bestemming 'Waarde – archeologie gemengd'. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m^2. In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van het (voor)overleg, inspraak en van de procedure plaats.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Stationsstraat 111, nabij aansluitingen met de Haspelseweg, Vlierlaan en Spoorlaan.



Uitsnede luchtfoto met globale aanduiding plangebied

Het pand is eerder in gebruik geweest als dansschool en staat thans geruime tijd leeg. In de periode voor de dansschool is het pand in gebruik geweest ten behoeve van een beletteringsbedrijf, autobedrijf en voor opslag van goederen.

Rondom dit bedrijfsgebouw is een enigszins verwilderde buitenruimte gelegen met aan de achterzijde flinke begroeiing in de vorm van opgaande beplanting, daarnaast zijn binnen het perceel ook enkele solitaire bomen aanwezig. Verder ligt er op het perceel een stuk grasveld, en ligt er aan de weg een gedeeltelijke (grind)verharding. Het perceel is afgesloten met een hek.

De projectlocatie grenst voornamelijk aan andere woonpercelen. Verder is ten zuidwesten het restaurant ‘Herberghe de Heerlyckheid’ gevestigd. Aan de westzijde van de Stationsstraat is een bedrijventerrein gelegen. Tegenover de planlocatie is een tankstation gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Eindhoven-Venlo, met op ongeveer 250 meter afstand het station Deurne.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand te slopen ten behoeve van de nieuwbouw van een appartementencomplex. De openbare ruimte rondom de nieuwbouw wordt opnieuw ingericht.

Het initiatief betreft in totaal acht levensloopgeschikte appartementen voor senioren en/of één- en tweepersoonshuishoudens. Hierbij worden 3 appartementen gerealiseerd op de begane grond en verdeeld over 2 verdiepingen worden 5 appartementen gerealiseerd. Het gebouw beslaat in totaal dus uit 3 woonlagen. In het plangebied is tevens de ontwikkeling van parkeervoorzieningen en bergruimte voorzien aan de achterzijde van het beoogde appartementengebouw. De woningen worden aan de noordoostzijde van het perceel geprojecteerd. De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 11 meter. Aan de achterzijde van het gebouw is het trappenhuis met lift beoogd met een maximale bouwhoogte van 9,5 meter.

De levensloopgeschikte appartementen voldoen aan de kwaliteitseisen van levensloopgeschikte woningen. De acht levensloopgeschikte appartementen zullen worden gerealiseerd in een appartementencomplex met liftvoorziening. De appartementen bestaan uit een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer die allen goed toegankelijk zijn. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor elke bewoner, ook als deze gebruik moet maken van een loophulpmiddel of van een rolstoel.



Gevelaanzichten (Van Den Acker Architecten BV Deurne, projectnr. 1293, d.d. 4 maart 2022)



Situering (Van Den Acker Architecten BV Deurne, projectnr. 1293, d.d. 4 maart 2022)

Aan de achterzijde van het plangebied wordt ruimte gereserveerd voor parkeren, groen en bergruimte.

In totaal worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden aangelegd in een hoek van 60° op de achterontsluiting en hebben een breedte van circa 2,45 meter en een diepte van circa 5,5 meter. Er is dan ook voor elke woning minimaal 1 parkeerplaats beschikbaar. Onder de parkeerplaats worden infiltratiekratten gelegd om het hemelwater te bergen.

Voor elke woning is een bergruimte aan de achterzijde beschikbaar. De exacte locatie van de bergruimte is nog niet bekend. Hiervoor wordt in overleg met aanwonenden ten behoeve van de vergunningaanvraag een concreet plan gemaakt. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bergruimte kan worden gerealiseerd. De bergruimte omvat één bijgebouw met een afsluitbare berging per woning en eventuele overkapping.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen acht levensloopgeschikte appartementen passen goed in de omgeving. Er is sprake van een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied en dit is in lijn met de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie Noord-Brabant als de gemeente Deurne. Verder bestaat het appartementengebouw uit 3 bouwlagen, en is daardoor goed inpasbaar in de omgeving.

Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht worden de woningen zorgvuldig ingepast. De nieuwe woningen worden georiënteerd op het westen. De parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de achterzijde van het appartementengebouw en hier is ook een bijgebouw voorzien dat dienst doet als bergruimte met eventuele overkapping. Verder sluit de ontwikkeling goed aan op de aangrenzende percelen.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging
Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, het IJsselmeergebied en de Ruimtereservering Parallelle Kaagbaan.

Afweging
Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Afweging
Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."
Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.[1]

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging
In het voorliggende geval is sprake van het toevoegen van acht levensloopgeschikte appartementen en derhalve is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De behoefte aan dit soort woningen moet echter wel aangetoond en onderbouwd worden. In de navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

Afweging
Voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van acht levensloopgeschikte appartementen, op een perceel met een leegstand pand en met veelal verwilderde omliggende openbare ruimte, binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hierdoor sprake van transformatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking in lijn met de provinciale omgevingsvisie Noord-Brabant. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige transformatie, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in levensloopgeschikte appartementen voor bijvoorbeeld ouderen en/of 1- en 2-persoonshuishoudens. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een ‘Interim’ omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de

Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Afweging
De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als landelijke kern in Stedelijk gebied (artikel 3.42).

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1
Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:
a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:
a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.3 en 3.4). Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie heeft hiertoe de volgende vier actielijnen geschetst en zes leidende principes geformuleerd.

Actielijnen
1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Leidende principes
1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Afweging
Het voorliggende plan past binnen de regionale afspraken (woonafspraken De Peel, zie ook paragraaf 3.3). Er vindt woningbouw plaats op een terrein met een oude opstal en verwilderde openbare ruimte, binnen bestaand stedelijk gebied dat voornamelijk omringd wordt door woonpercelen. De woningen zijn bovendien passend binnen de behoefte in de kern Deurne met betrekking tot levensloopgeschikte

appartementen. Het voorliggende plan hoeft niet op regionaal niveau afgestemd te worden, omdat hierbij slechts acht wooneenheden worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad.

Conclusie provinciaal beleid
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er woningen worden toegevoegd op een transformatielocatie die kan worden gecategoriseerd als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonafspraken De Peel

Op 9 februari 2022 zijn de geactualiseerde Woonafspraken De Peel ondertekend. Aanleiding voor de woonafspraken zijn de Brabantse Agenda Wonen en de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Op basis van de verordening moeten regionale woningbouwafspraken worden gemaakt. Uitgangspunt is dat in De Peel samengewerkt wordt als regionale woningmarkt, waarbij vanuit de lokale behoeften wordt gestart.

In lijn met de Brabantse Agenda Wonen is de regionale afspraak voor woningtoevoeging binnen bestaand stedelijk gebied, dat deze zonder verdere regionale afstemming passend is. Alleen voor woningtoevoegingen buiten bestaand stedelijk gebied is regionale instemming, inclusief toets aan de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, noodzakelijk. Deurne beschikt over een gemeentelijk woningbouwprogramma dat aansluit bij de kaders van de gemeentelijke Woonvisie en past binnen deze Regionale woonafspraken.

Uit de meest recente provinciale woningbehoefteprognose (2020) blijkt dat er voor de gemeente Deurne voor de periode 2022-2031 een behoefte bestaat aan 795 woningen.

De woningbouwplannen in vastgestelde en vigerende bestemmingsplannen (harde plancapaciteit) en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen (zachte plancapaciteit) worden jaarlijks via een door de gemeente in te vullen matrix gemonitord door de provincie Noord-Brabant. Uit het meest recente overzicht (stand 1 januari 2022) blijkt dat er in Deurne een harde plancapaciteit bestaat van 496 woningen en een totale plancapaciteit (harde en zachte plannen) van 1713 woningen. Binnen de zachte plancapaciteit is voor het plangebied een reservering voor de beoogde 8 woningen opgenomen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Deurne

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne de ‘Structuurvisie Deurne 2030’ en de ‘Nota Kostenverhaal 2018’ vastgesteld. In de structuurvisie wordt de visie per functie beschreven. Op de kaart ‘Visie op verdeling van functies’ van de structuurvisie, is het plangebied gelegen in een zone die is aangeduid als ‘woonkernen’. Hieronder is de visie van de gemeente Deurne op de ‘woonkernen’ beschreven.

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

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

De regionale woningbouwafspraken zijn voor Deurne (en de overige landelijke gemeenten) gebaseerd op het bouwen voor de eigen behoefte. Uit de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2017 blijkt dat de groei van het aantal huishoudens in Deurne afneemt, rond 2030 stabiliseert en daarna (op termijn) overgaat in krimp.
Verwacht wordt dat in de gemeente Deurne in de periode 2017 – 2030 nog een toevoeging van 900 tot 1200 woningen noodzakelijk is.
De Deurnese woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan alleen als de toevoeging aan de woningvoorraad niet leidt tot leegstand en verpaupering in de bestaande woningvoorraad en panden. Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

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

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

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

Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

1. *Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.*
2. *Woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen.*
3. *Verbinden van voorzieningen.*
4. *Aansluiten op behoeften van kernen en wijken.*

5. *Omzetting van leegstaand vastgoed (leegkomende locaties) naar bijvoorbeeld een woonfunctie. Hierbij kan gedacht worden aan winkels buiten het kernwinkelgebied. Insteek is behoud / versterking van een goede woonomgeving en het behoud van een compact, levendig en veelzijdig centrum in de kern van Deurne.*

Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreiding van de kernen (meer) opgenomen. Daarnaast worden bestaande, maar nog niet gerealiseerde woningbouwtitels en woningbouwbestemmingen, bij de actualisatie van bestemmingsplannen kwantitatief en kwalitatief heroverwogen door de gemeente.

Doel hiervan is behoud van flexibiliteit om ook op de langere termijn omzettingen van leegstaand vastgoed, goede initiatieven en kleinschalige oplossingen van actieve inwoners en ontwikkelaars mogelijk te maken. Omzettingen / projecten komen alleen van de grond als er behoefte (vraag) is naar deze extra woningen. Als dit niet het geval is en ze toch gerealiseerd worden, ontstaat elders leegstand. Uitgangspunt is en blijft balans tussen vraag en aanbod.

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

Afweging

Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige transformatie, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen, wordt voorzien in acht levensloopgeschikte appartementen voor senioren en/of één- en tweepersoonshuishoudens. Hiermee wordt aangesloten bij speerpunten als het bieden van ruimte aan de woningbehoefte van de inwoners van Deurne, met name voor kleinere huishoudens, en levensloopgeschikt bouwen. De toevoeging van woningen op deze locatie is bovendien passend, omdat ter plaatse sprake is van een woongebied volgens de structuurvisie. De voorgenomen ontwikkeling past kortom binnen de beleidskaders zoals deze in de structuurvisie ten aanzien van het thema ‘woonkernen’ geschetst zijn.

3.4.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

Op 3 juli 2019 is de ‘Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040’ vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne. In de woonvisie zet de gemeente in op het stimuleren van woningbouwinitiatieven in bestaand stedelijk gebied, die aansluiten bij de veranderende woonbehoeften. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen, vooral als gevolg van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Gelet op deze veranderende behoeften en de tekorten in de bestaande woningvoorraad zijn senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen de prioritaire doelgroepen voor Deurne. Door maximaal in te zetten op ‘goede plannen’ binnen bestaand stedelijk gebied wil de gemeente Deurne alle kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien.

De gemeente hanteert het volgende afwegingskader voor woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied:
Inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed (inclusief monumenten en beeldbepalende panden) binnen bestaand stedelijk gebied: ja, mits:

- *Stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking), en*
- *Passend binnen afwegingskader woningbouwkwaliteiten.*

Op basis van het afwegingskader woningbouwkwaliteiten wordt de prioriteit gelegd bij:

- *Levensloopgeschikte woningen (huur en koop);*
- *Koopwoningen tot € 200.000;*
- *Koopwoningen tussen € 200.000 en € 250.000;*
- *(Midden)huurwoningen;*
- *(Kleine) sociale huurwoningen;*
- *Onzelfstandige woonvormen (kamergewijze verhuur);*
- *Woonvormen met een koppeling met zorg.*

Afweging
Voor het plangebied ligt de focus op woningbouw door middel van acht levensloopgeschikte appartementen voor senioren en/of één- en tweepersoonshuishoudens. Het planvoornemen is een voorbeeld van een kleinschalige transformatie waarbij het plangebied wordt getransformeerd ten behoeve van een hoogwaardige en een kwaliteitsverbeterende ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling van acht levensloopgeschikte appartementen past daarmee binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, aangezien sprake is van een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij invulling gegeven wordt aan de bestaande kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

3.4.3 Welstandsnota gemeente Deurne 2016

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

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

- Woongebieden met vrijstaande woningen en bedrijventerreinen zijn aangewezen als welstandsvrije gebieden;

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

Afweging

Wat betreft de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 is de projectlocatie gelegen binnen het historisch dorpslint. De historische linten worden gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling- en bebouwingstructuur en een menging van functies. Er is een grote variatie in ouderdom van de bebouwing in de omgeving. Het behoud van die structuur en variatie is belangrijk voor de identiteit van de kern. Ter plaatse gelden specifieke welstandscriteria waaraan het voorgenomen bouwplan zal worden getoetst. De acht levensloopgeschikte appartementen zullen aansluiten bij de basiskwaliteit van het bestaande straatbeeld, waarmee aan de Welstandnota zal worden voldaan.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Uitvoerbaarheid

4.1.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden hiertoe een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

4.1.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is met de direct omwonenden overleg gevoerd over het planvoornemen. Op 20 juli 2022 is het plan gepresenteerd aan omwonenden en op 2 augustus 2022 is het bouwplan nog eens nader toegelicht. Een verslag van deze bijeenkomsten is toegevoegd aan deze plantoelichting. De bezwaren tegen deze planontwikkeling zijn beperkt en betreffen met name de hoogte en twijfel over de effecten met betrekking tot bezonning. De hoogte zal niet wijzigen, maar er zal wel nog een bezonningsstudie uitgevoerd worden.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

De onderhavige ontwikkeling omvat het realiseren van woningen. In het kader van een bestemmingswijziging dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Daartoe zijn

een tweetal onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd rondom de bestaande bebouwing.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit het milieudossier van deze locatie blijkt dat daar in het verleden een garagebedrijf was gevestigd en dat er drie inpandige tanks met zand zijn afgevuld. In het kader van de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw zal hier nog aanvullend bodemonderzoek moeten plaatsvinden na sloop en voor de nieuwbouw (Verordening fysieke leefomgeving Deurne 2021, artikel 3.1.1.5, lid 5).

De resultaten van de onderzoeken rondom de bestaande bebouwing zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages in bijlage 1 en 2.

Onderzoeksresultaten NEN 5740
In juli 2018 heeft onderzoek plaatsgevonden ingevolge de NEN5740[2] rondom de bestaande bebouwing. Uit het onderzoek volgt dat in de bovengrond van het voorterrein sporen tot zwakke bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Op het achterterrein is tegen de schutting een fragment asbestverdacht materiaal aangetroffen. In lijn met de NEN 5707 (asbestonderzoek in grond), de huidige inzichten omtrent bijmengingen met puin en asbest in en op de bodem, dient de bodem als verdacht te worden beschouwd voor een bodemverontreiniging met asbest. Een nader asbestonderzoek wordt geadviseerd en is reeds uitgevoerd.

Analytisch is de grond uit de bovenlaag (0-0,55 m-mv) van het voorterrein sterk verontreinigd met koper, nikkel, lood en zink en licht verontreinigd met andere zware metalen en PAK's. De grond uit de bovenlaag (0-0,65 m-mv) van boring 104 (in de oprit) is sterk verontreinigd met PAK's en licht verontreinigd met diverse zware metalen en minerale olie.

De grond uit de bovenlaag (0-0,65 m-mv) van het achterterrein is licht verontreinigd met kwik, koper en PAK's. De grond uit de onderlaag (0,5-3,4 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en koper.

De aangetroffen sterke verontreinigingen met zware metalen en PAK's in de bovengrond geven aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. Ook zonder dat de omvang van de verontreiniging nader in kaart is gebracht kan gesteld worden dat sprake zal zijn van een geval van bodemverontreiniging, waarbij meer dan 25 m^3 grond sterk verontreinigd is.

Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de aangetroffen concentraties aan barium en koper in het grondwater wordt niet noodzakelijk geacht. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

[2] Archimil, Verkennend bodemonderzoek Stationsstraat 111 Deurne, rapportnr. 3393R001-3, d.d. 25 juli 2018

Onderzoeksresultaten vervolgonderzoek NEN 5707
Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van het onderzoek conform NEN 5740 heeft op augustus 2018 een vervolgonderzoek conform de NEN 5707 plaatsgevonden.[3] Deze rapportage is als bijlage 2 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting.

Hierbij zijn in totaal 8 inspectiegaten gegraven en geïnspecteerd. Bij geen van de monsters is een verdachte en/ of afwijkende geur waargenomen. In de bodemlaag onder het worteldoek danwel de klinkerverharding, ter plaatse van het voorterrein, is een matige bijmenging met slakken en een zwakke tot sterke bijmenging met baksteen aangetroffen. In de bovengrond van het achterterrein zijn zwakke tot matige bijmengingen met baksteen en afval aangetroffen.

Asbest
Wat betreft het asbestonderzoek is in de grove fractie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Er is geen noodzaak gebleken om aanvullende adembescherming te dragen. Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat noch in de grove fractie (>20 mm) noch in de fijne fractie (<20 mm) asbest is aangetroffen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de locatie niet verontreinigd is met asbest.

Metalen en PAK's
Uit de meetgegevens volgt dat de zintuiglijk puin- en slakken houdende bodemlagen sterk verontreinigd zijn met koper en/of zink. Uit de toetsingsresultaten volgt dat de sterke verontreiniging met koper en zink in de bovengrond van inspectiegat G5 niet is bevestigd. Aangezien de resultaten van laboratoriumanalyses als meest betrouwbaar mogen worden beschouwd behoeft de bovengrond van inspectiegat G5 formeel niet als sterk verontreinigd te worden beschouwd. Aangezien de bovengrond van inspectiegat G7 analytisch wel sterk verontreinigd is met zink is vermoedelijk sprake van een heterogene verontreiniging situatie.

Op basis van de resultaten van het aanvullend onderzoek naar metalen dient het gehele voorterrein tot globaal de achterzijde van de stelconverharding (circa 580 m^2) als sterk verontreinigd te worden beschouwd. De verontreiniging heeft een gemiddelde dikte van circa 50 cm. Derhalve bedraagt de geschatte omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen circa 290 m^3. De verontreiniging met PAK's concentreert zich vermoedelijk in de noordwesthoek.

Conclusie
Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de aangetroffen concentraties aan barium en koper in het grondwater wordt niet noodzakelijk geacht. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat het de locatie niet verontreinigd is met asbest. Een deel van het terrein is sterk verontreinigd met zink.

Aangezien in meer dan 25 m^3 bodemvolume de interventiewaarde wordt overschreden is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden dan dienen deze als sanering beschouwd te worden, deze dienen vooraf gemeld te worden bij het bevoegd

[3] Archilmil, Rapportage aanvullend onderzoek Stationsstraat 111 Deurne, referentie PH-180531, d.d. 5 september 2018

gezag. De werkzaamheden dienen door een BRL7000 erkend bedrijf onder saneringscondities te worden uitgevoerd en milieukundig te worden begeleid. Vrijkomende grond dient naar een erkende verwerker te worden afgevoerd.

Gezien het toekomstige gebruik van de locatie ten behoeve van een woonfunctie en de aard van de verontreiniging dient de sanering plaats te vinden voordat de omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend. Daarnaast dient na de sloop nog een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden ter plaatse van de bestaande bebouwing.

Bestaande bebouwing
Ter plaatse van de bestaande bebouwing heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit het milieudossier van deze locatie blijkt dat daar in het verleden een garagebedrijf was gevestigd en dat er drie inpandige tanks met zand zijn afgevuld. In het kader van de toekomstige aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw zal hier nog aanvullend bodemonderzoek moeten plaatsvinden na sloop en voor de nieuwbouw (Verordening fysieke leefomgeving Deurne 2021, artikel 3.1.1.5, lid 5).
Als de aangetoonde bodemverontreiniging, het benodigde aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de bestaande bebouwing en de bodemsanering financieel geen probleem zijn voor de initiatiefnemer, kan ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ingestemd worden met de bestemmingswijziging.
De bodemkwaliteit op de locatie dient geschikt gemaakt te worden voor de woonfunctie/-bestemming. Aangezien de nieuwe bebouwing zicht bevindt ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging en de bestaande bebouwing, kan het aanvullend bodemonderzoek en bodemsanering in een later stadium plaats vinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw.

4.2.2 Geluidhinder

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

Woningen zijn geluidgevoelige objecten. Het planvoornemen ligt niet binnen de onderzoekszone van omliggende industrieën. Het planvoornemen ligt daarentegen wel binnen de onderzoekszone van omliggende wegen (Stationsstraat en Haspelweg) en een spoorweg (spoorlijn Venlo – Eindhoven). Derhalve dient voor onderhavige ontwikkeling een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai te worden uitgevoerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde weg (Spoorlaan) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat.[4] Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai bevindt de projectlocatie zich binnen het regime van de Stationsstraat en de Vlierdenseweg.

De geluidbelasting vanwege de Stationsstraat bedraagt ten hoogste 58 dB op de voorgevel van het appartementencomplex. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden en de maximale ontheffingswaarde wordt gerespecteerd. De achtergevel is volledig geluidluw. Ten gevolge van de Fabrieksstraat bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 33 dB. Ten gevolge van de Vlierdenseweg bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 45 dB. Voor de Fabrieksstraat en de Vlierdenseweg wordt de voorkeursgrenswaarde gerespecteerd.

Uit onderzoek blijkt dat maatregelen om de berekende gevelbelasting terug te dringen stuiten op praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren en zullen hogere grenswaarden, als bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, aangevraagd moeten worden. Tevens dient een geluidwering berekening overlegd te worden. Hiervoor is de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen inclusief 30-km/uur wegen bepaald in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De cumulatieve geluidbelasting zonder 110g-correctie bedraagt ten hoogste 63 dB. Deze is eveneens opgenomen in tabel 5-a van het onderzoeksrapport.

Het appartementengebouw is vervolgens getoetst aan de randvoorwaarden conform het gemeentelijke hogere waardenbeleid van de Gemeente Deurne. Hieruit blijkt dat alle appartementen een geluidgevoelige verblijfsruimte hebben gelegen aan de geluidluwe achterzijde. De hoekappartementen op de zuidzijde hebben aan de achtergevel een dove gevel en voldoen daarmee eveneens aan de gesteld eisen. De begane grond appartementen hebben een buitenruimte gelegen aan de geluidluwe zijde.

Ter plaatse van de balkons wordt geadviseerd de balustrades dicht uit te voeren ter afscherming van het wegverkeerslawaai. Tevens wordt geadviseerd om reflecties te voorkomen middels een absorberend uit te voeren plafond. Dit is echter geen wettelijk vereiste conform de Wet Geluidhinder.

Railverkeer

De geluidsbelasting vanwege railverkeer op het traject Helmond - Venray bedraagt ten hoogste 62 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden, maar de maximale ontheffing van 68 dB wordt wel gerespecteerd.

De cumulatie van weg- en railverkeer is uitgevoerd conform hoofdstuk 2 van bijlage I van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De gecumuleerde geluidbelasting (LCUM) bedraagt ten hoogste

[4] M-Tech, Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Stationsstraat te Deurne, rapportnr. Sta.Deu.20.AO BP-04, d.d. 11 mei 2022.

64 dB. Deze gecumuleerde geluidbelasting kan als uitgangspunt dienen voor de berekening van de noodzakelijke gevelgeluidwering zoals verplicht conform het Bouwbesluit.
Uitgaande van een binnenniveau van 33 dB dient de minimaal vereiste geluidwering van de buitengevels van de woningen minimaal 64 – 33 = 31 dB te zijn.

Mits middels een geluidweringberekening aangetoond wordt dat aan de vereiste geluidwering voldaan wordt en daarmee binnenniveau gerespecteerd wordt, kan een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd worden. Een geluidwering berekening in het kader van het Bouwbesluit is geen onderdeel van dit onderzoek en wordt in een later stadium afzonderlijk gerapporteerd.

Conclusie
De geluidsbelasting als gevolg van de spoorweg en omliggende wegen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. In verband met de gecumuleerde geluidbelasting dient het bevoegd gezag hogere waarden te verlenen op basis van de onderzoeksresultaten. Daarnaast wordt ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1). Als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:
a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

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

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

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een achttal levensloopgeschikte appartementen. Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimschoots onder de aantallen voor woningen gebleven, zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende mate’. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Achtergrondwaarden
Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
Fijn stof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m³

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM2,5 in 2019 ter plaatse tussen de 12 en 14 µg/m³, de concentratie PM10 tussen de 20 en 22 µg/m³ en de concentratie NO2 in tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie
Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarmee voldoet het plangebied aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Kortom, de voorgenomen ontwikkeling is passend in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.4 Externe veiligheid

Beleidskader
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen
Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). De Wet Basisnet is een aanvulling op de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, dat gaat over de vervoerskant.

In de Regeling Basisnet (Stcrt 2014, 8242) zijn de basisnetafstanden voor de weg, het spoor en het water vastgelegd. Verder is de afstand van het plasbrandaandachtsgebied vastgelegd. De basisnetafstand geeft aan voor welke afstand een risicoplafond geldt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een PR-plafond en een GR-plafond.

Een PR-plafond is in de Regeling Basisnet omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-6} per jaar is. Het GR-plafond is in dezelfde regeling omschreven als de plaats waar het plaatsgebonden risico maximaal 10^{-7} of 10^{-8} per jaar is.

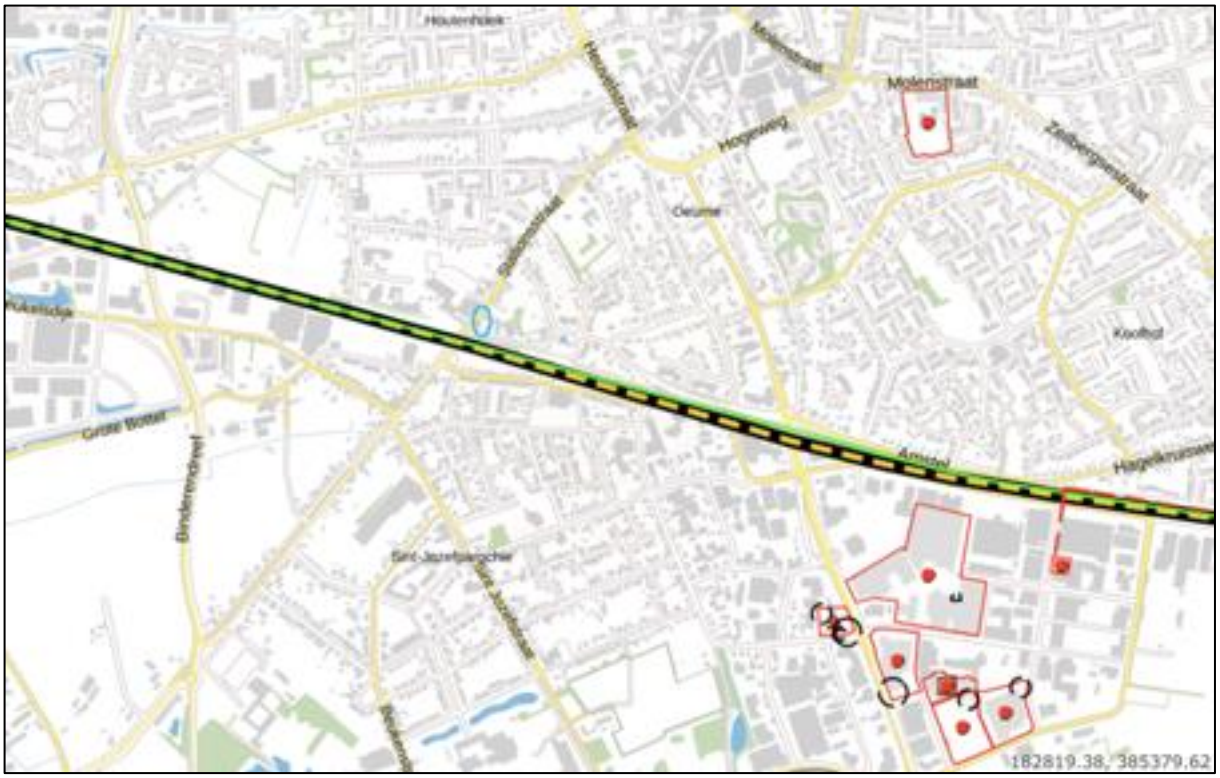
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico
Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de Bevi, Bevt en Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de Veiligheidsregio.

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

Risicovolle activiteiten



<u>Inrichtingen</u>
In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de omgeving weergeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige plangebied.

Afstand (m)	Adres	Functie	Activiteit	Risicoafstand (PR 10-6) (m)
1200	Voltstraat 5	Driessen United Blenders BV	Laad, los en overslag activiteiten	50
1300	Voltstraat 2	Habek Snacks	Groothandel in voeding en genotsmiddelen	35
1600	Energiestraat 22	Attero Zuid BV	Afvalbehandeling	25
1500	Amperestraat 3	Metabel BV	Voorbereiding recycling metaalafval	BRZO 2015 Lage-drempelinrichting
1550	Amperestraat 7	Gebr. Aldenzee VOF	Bovengrondse propaantank (13.000 l)	25
1200	Molenstraat 50	Zwembad de Wiemel	Chloorbleekoogtank 2 m3	N.N.B.

Op basis van de risicokaart ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van Driessen United Blenders BV, aangezien het invloedsgebied 1.500 m bedraagt en de afstand tot de planlocatie 1.300 m bedraagt. In verband met de ligging tot deze inrichting is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd.[5] De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart ligt op ongeveer 1500 meter ten zuidoosten van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie. Gezien deze grote afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de betreffende leiding. Kortom, in het kader van de voorliggende ontwikkeling vormt de ligging ten opzichte van deze buisleidingen geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water

Er vindt in de wijde omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen of waterwegen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.
De dichtstbijzijnde gelegen transportroute over de weg betreft de N270. Deze is op circa 1,1 km afstand gelegen van het plangebied. Kortom, in het kader van de voorliggende ontwikkeling vormt de ligging ten opzichte van deze weg geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor

Volgens de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan liggen de transportroutes van gevaarlijke stoffen over spoor in de nabijheid van het plangebied. Het betreft de transportroute Eindhoven – Venlo. Het plangebied is gelegen op circa 80 meter van deze spoor transportroute. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 460 meter. In verband met de ligging tot deze transportroute is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat.

Onderzoek

Uit het onderzoek externe veiligheid voor de planlocatie Stationsstraat 111 in Deurne volgt dat de herontwikkeling in invloedsgebieden van twee risicovolle activiteiten gelegen is. Een advies van de Veiligheidsregio is vanuit de wetgeving voor deze ontwikkeling verplicht en moet opgenomen worden bij de verantwoording.

Bevi-inrichting Driessen

Uit onderzoek blijkt dat het groepsrisico voor de Bevi-inrichting Driessen kleiner is dan de oriëntatiewaarde. Door het toevoegen van 20 personen door het herontwikkelen van het perceel aan de Stationsstraat 111 in Deurne op circa 1300 meter van het bedrijf, zal het groepsrisico niet significant verhogen, en vormt dit bedrijf geen belemmering voor externe veiligheid.

Transportroute Venlo – Eindhoven

Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor het treintraject de PR 10-6 0 meter bedraagt. Verder is er geen PAG (Plasbrandaandachtsgebied) vastgelegd.

[5] M-Tech, EV-toets Stationsstraat 111 Deurne, ontwikkeling van 8 appartementen, referentie: Sta.Deu.20.EV BP02, d.d.29 november 2021

Voor het groepsrisico zijn de vuistregels uit het HART gebruikt en daaruit volgt dat het groepsrisico van dit spoortraject ten hoogte van de planlocatie kleiner is dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. Door toevoeging van 20 personen zal het groepsrisico niet significant stijgen en daarmee is het spoor geen belemmering voor het herontwikkeling van de planlocatie aan de Stationsstraat in Deurne.

Wel dient aanvullend, tijdelijk, rekening te worden gehouden met de actuele situatie op het spoortraject. Op dit moment wordt er al enkele jaren gewerkt aan de Betuweroute. Vanwege de aanleg van dat 3e spoor tussen Zevenaar en Oberhausen gelden er beperkingen voor het gebruik van de Betuweroute. Treinen worden omgeleid over de grensovergangen Venlo en Bentheim. Daardoor wordt in de monitoringsrapportages van het ministerie al enkele jaren een verhoogd en veranderd aantal transporten weergegeven. Dit is echter een tijdelijke situatie. Indien het project Betuweroute is afgerond zal nar verwachting weer sprake zijn van de aantallen uit de Regeling Basisnet.

Conclusie
Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde woningbouw. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van (water)wegen en/of buisleidingen. Door het toevoegen van 20 personen door het herontwikkelen van het perceel aan de Stationsstraat 111 in Deurne zal het groepsrisico niet significant verhogen, en vormt hiermee geen belemmering voor externe veiligheid wat betreft de ligging ten opzichte van Bevi-inrichting Driessen en de transportroute spoornet Venlo-Eindhoven. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van deze functies heeft een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden en is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 3.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. In de directe omgeving van het plangebied komen immers verschillende vormen van gebruik voor, waaronder wonen, detailhandel, retail, kantoorfuncties en een tankstation.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

De beoogde acht levensloopgeschikte appartementen zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en de nieuwe woonfuncties bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten frustreren. In onderstaand schema staan enkele relevante gevoelige functies in het betreffende gemengde gebied.

Afstand (m)	Adres	Functie	Categorie	Richtafstand (m)
25	Stationsstraat 113	Restaurant	1	10
100	Stationsstraat 124	Bouwmarkt	1	10
75	Stationsstraat 136	Tuinretail	1	10
150	Vlierdenseweg 4	Supermarkt	1	10
45	Stationsstraat 120	Bedrijf/ kantoor	1	10
20	Stationsstraat 122	Tankstation	2	30

Ten noordwesten van de projectlocatie liggen diverse gemengde functies (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) aan de Haspelweg, zoals onder andere een bouwmarkt en een tuinretailcentrum. Tegenover het perceel ligt een kantoorlocatie van een bedrijf, en op 150 meter aan de andere kant van de spooroverweg ligt een supermarkt. Dit betreffen allen functies in milieucategorie 1. Verder ligt naast het perceel op een afstand van circa 25 meter een restaurant, wat valt onder milieucategorie 1. Het restaurant ligt op voldoende afstand. Daarmee worden de bedrijfsactiviteiten niet belemmerd en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van onderhavige ontwikkeling. De acht levensloopgeschikte appartementen liggen op ruimschoots voldoende afstand ten opzichte van deze omliggende bedrijfsactiviteiten. Daarnaast liggen in het voorliggende geval reeds diverse woningen in de omgeving dichter bij deze bedrijven, waardoor de realisatie van de beoogde ontwikkeling inpasbaar wordt geacht. Deze woningen kunnen derhalve als maatgevend worden beschouwd.

Aan de overzijde van de weg ligt een tankstation zonder lpg-aansluiting. Voor deze milieuactiviteit geldt een minimale richtafstand van 30 meter voor wat betreft de milieuaspecten geur en geluid. In principe wordt niet voldaan aan de richtafstand. Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de Stationsstraat 111 reeds bestemd als 'Gemengd'. Woningen en andere

milieugevoelige functies zijn ter plaatse dan ook reeds toegestaan. In het kader van het vigerende bestemmingsplan is dan ook reeds afgewogen wat toelaatbaar is ten opzichte van het woon- en leefklimaat van dergelijke gevoelige functies en de mogelijke hinder door nabijgelegen inrichtingen / bedrijven. Nu de afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan beperkt is, worden nabijgelegen bedrijven niet verder belemmerd door het realiseren van acht woonappartementen en zal ook een goed woon- en leefklimaat in het appartementencomplex in voldoende mate gegarandeerd zijn.

Conclusie
Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er voor het initiatief geen belemmeringen.

4.2.6 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Volgens de definitie van de Wgv is een geurgevoelig object een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen en menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Woningen zijn geurgevoelige objecten, waardoor toetsing aan het aspect geurhinder van veehouderijen vereist is.

De gemeenteraad van Deurne heeft op 17 november 2015 de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015’ vastgesteld. Deze verordening betreft een actualisatie van de geurverordening uit 2011. In de geurverordening zijn geurnormen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting per deelgebied vastgelegd, zoals hieronder is weergegeven.

Gebied	**Voorgrondbelasting (ouE/m3)**	
	Oud (2011)	Nieuw (2015
Kern Deurne (gebied A)	1	1
Overige Kernen (gebied B)	3	2
Kernrandzones (gebied C)	6/14	5
Buitengebied (gebied D)	14	8
Deel Walsberg en Zeilberg (E)	14	10
Primag (E)	14	10

Geurnormen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Wat betreft de voorgrondbelasting (geurbelasting veroorzaakt door individuele veehouderijen) is het plangebied volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 gelegen binnen het gebied 'Kern Deurne' (gebied A)'. Ter plaatse geldt voor de voorgrondbelasting een norm van 1 OuE/m^3. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen.

	Kernen	**Kernrandzones plangebieden**	**Buitengebied**
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5 Ou < 7% hinder	Maximaal 8 Ou <10% hinder	Maximaal 10 Ou <12% hinder
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10 Ou	Maximaal 13 Ou	Maximaal 20 Ou
Onvoldoende	10 Ou of meer (>12% hinder)	13 Ou of meer (>15% hinder)	20 of meer (> 20% hinder)

Geurnormen achtergrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

De meest dichtbij gelegen intensieve veehouderij ligt op een afstand van circa 900 meter ten zuidwesten van het plangebied. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 100 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object op basis van de Wgv. Gezien de grote tussenliggende afstand en de aard en omvang van deze veehouderij kan redelijkerwijs worden aangenomen dat wordt voldaan aan de norm voor de voorgrondbelasting van 1 OuE/m^3.

Wat betreft de achtergrondbelasting (de totale geurbelasting van alle veehouderijen in de omgeving van het geurgevoelige object) ligt het plangebied volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 binnen het gebied 'kernen'. Voor deze zone geldt voor de achtergrondbelasting een toetswaarde van maximaal 10 Ou en een streefwaarde van maximaal 5 Ou.

Op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (2015) blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied als goed (0-3 Ou) wordt gekwalificeerd. Hiermee wordt voldaan aan zowel de toetswaarde van maximaal 10 Ou als de streefwaarde van 5 Ou.

Conclusie
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat zowel voor de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting wordt voldaan aan de normen volgens de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015. Vanuit geurhinder van veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw. Daarnaast is de planlocatie gelegen in het stedelijke gebied, waarbinnen geen veehouderijen zijn gelegen. Veehouderijen buiten het stedelijk gebied zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen en vormen dan ook geen belemmering ten aanzien van deze ontwikkeling.

4.2.7 M.e.r.-plicht

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen
De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.*" De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van acht levensloopgeschikte appartementen met parkeervoorzieningen in Deurne. Blijkens jurisprudentie[6] dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van de ontwikkeling van acht wooneenheden binnen een bestaande woonwijk. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 4). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)
Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 4.5 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie
De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

[6] O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

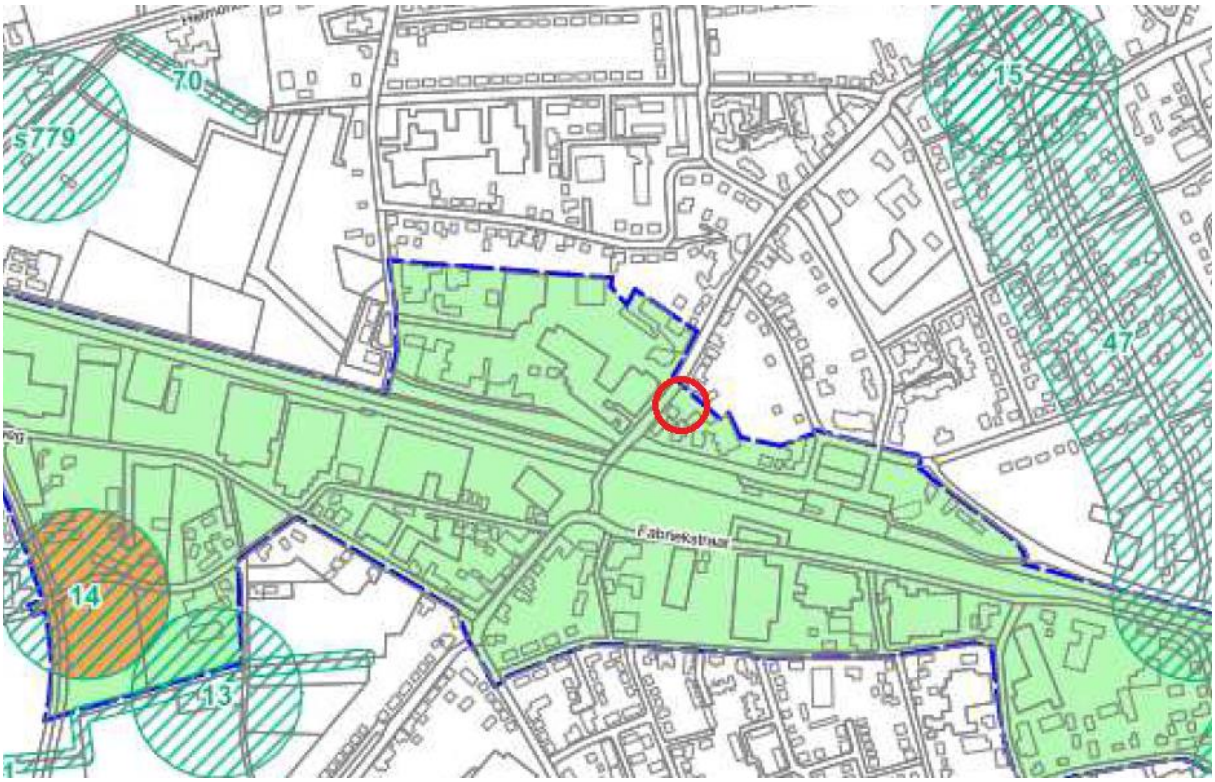
Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Beleid
Op basis van de archeologische beleidskaart gemeente Deurne 2010 geldt deels een lage archeologische verwachting (categorie 5) en deels een gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) ter plaatse van het plangebied. Dat wil zeggen dat het gebied of terrein zich bevindt in de zone die op de archeologische beleidskaart 2010 als zodanig is aangeduid en waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een middelhoge dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht. In de vigerende beheersverordening ‘Houtenhoek/Schutsboom – de Romein’ is voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie Gematigd’ opgenomen. Op basis van de archeologische beleidskaart en dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m^2.

In opdracht van de gemeente Deurne is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de spoorzone, waar onderhavige locatie onderdeel vanuit maakt.[7] Daarnaast zijn delen door middel van een veldonderzoek onderzocht. Tijdens de veldonderzoeken zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en daarbij geldt voor de meeste terreinen dat de verwachting op het aantreffen van archeologische waarden als klein kan worden betiteld omdat de ondergrond niet meer intact of vervuild is gebleken. Derhalve is een nader archeologisch vervolgonderzoek niet meer nodig.

Middels een selectiebesluit heeft de gemeente Deurne de archeologische waarde voor het groengekleurde gebied op onderstaande situering bijgesteld naar een lage waarde (categorie 5).



Kaart archeologische verwachting (onderzoek Vestigia) met ligging plangebied (rood omcirkeld)

Toetsing
Het appartementencomplex heeft een oppervlakte die ruim onder de 1.000 m² valt. Op basis van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan is nader onderzoek in dat geval niet benodigd. Daarnaast is de bodem voor een groot deel reeds verstoord door aanwezige bebouwing en verhardingen en is ook middels bovenvermeld rapport bevestigd dat nader onderzoek niet meer nodig is.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

[7] Vestigia BV, Archeologie en cultuurhistorie, rapportnr. V445, d.d. 13 oktober 2008

Mochten tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Deurne conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Cultuurhistorie
De Stationsstraat is een route die al op de minuutkaarten van 1811-1832 zichtbaar is als een weg die bekendstaat als 'Dijk van Vlierden naar Deurne'. Later, na de aanleg van het spoor (1920) heette deze straat Spoorstraat. In 1811 is aan de noordzijde van de weg al verspreide bebouwing zichtbaar. In 1895 is er ook sprake van bebouwing aan de zuidzijde, bestaande uit enkele herenhuizen. In 1920 is er binnen het plangebied langs de gehele route sprake van verspreide bebouwing. In 1936 is de bebouwing zodanig geïntensiveerd dat er sprake is van een duidelijke lintbebouwing. Deze groei, met aan de noordzijde (normale) bebouwing/woningen en aan de zuidzijde landhuizen en villa's is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. De bebouwingsstructuur tussen de Heuvelstraat en het Willibrordusplantsoen wordt gekenmerkt door de villa-achtige bebouwing aan de zuidzijde en kleinschalige (woon)bebouwing aan de noordzijde. Aan de zuidzijde hebben de villa's nog overwegend grote voor- en achtertuinen. Tussen de villa's staan ook enkele kleinschaligere (één laag met kap) panden dicht op de weg. Doordat de villa's overwegend ver van de weg staan wisselt de rooilijn sterk. Aan de noordzijde wordt het bebouwingsbeeld bepaald door bebouwing in één laag met kap, die direct aan de openbare weg staat. Ten westen van de kruising met de Emmalaan en het Willibrordusplantsoen wisselt de bouwhoogte tussen één en twee bouwlagen met kap. De bebouwing staat deels direct aan de straat en deels (ten westen van de Stationslaan) op zo'n vier meter van de weg. Aan de Stationsstraat staan diverse gemeentelijke monumenten en relatief veel MIP-panden. Om het karakteristieke beeld te behouden zijn de percelen aan weerszijden van de Stationsstraat aangeduid als 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 2'. Binnen deze aanduiding moet bebouwing worden voorzien van een kap. Daarnaast kan via een nadere eisenregeling in het geval van herbouw worden gestuurd op de bouwmassa van gebouwen (lengte, breedte, goothoogte en bouwhoogte), de kapvorm (dakhelling, nokrichting, kapvorm) en de situering op het perceel (ligging voorgevelrooilijn en onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen).

Conclusie
De onderhavige locatie is niet gelegen binnen de aanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 2'. Met de onderhavige ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke bebouwing aan deze weg. De onderhavige ontwikkeling brengt juist een kwaliteitsimpuls met zich mee. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Natuurwetgeving
De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), dat op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Deurnsche Peel & Mariapeel”, bevindt zich op circa 5,6 kilometer afstand ten zuidoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van acht levensloopgeschikte appartementen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten, met name tijdens de aanlegfase maar ook door een toename aan verkeersbewegingen in de toekomstige situatie.

Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied tijdens de sloop- en/of de aanlegfase is derhalve niet uit te sluiten. Derhalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd of er een toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor meer informatie wordt verwezen naar de notitie en stikstofdepositieberekeningen in de bijlage van deze toelichting.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Beschermde houtopstanden
Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

De laanbeplanting in de Stationsstraat bestaat uit ”groene parels”. Deze bomen (Carpinus betulus “fastigiata”) genieten een beschermde status. De onderhavige ontwikkeling heeft verder geen invloed op deze beschermde status. De betreffende bomen kunnen behouden blijven.

Soortenbescherming
Het plangebied bestaat momenteel uit een oude opstal, een verwilderde openbare ruimte en een gedeeltelijke (grind)verharding. In het kader van de realisatie van onderhavig plan zal de oude opstal gesloopt worden ten behoeve van de realisatie van acht levensloopgeschikte appartementen. Het plangebied is omringd door andere woningen en tuinen, en de openbare weg; de Stationsstraat. Door een ecoloog van BRO is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport in bijlage 6.

Gelet op de potentiele ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Kortom, op basis van de uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie
Vanuit het aspect ecologie bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied wordt ontsloten via de Stationsstraat. Dit is een drukke verkeersader binnen de kern Deurne en betreft een 50 km/h weg. De Stationsstraat wordt vervolgens ontsloten door Heuvelstraat/Lagekerk in noordoostelijke richting, en op de Binderendreef/Vlierdensedreef in zuidwestelijke richting.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Hierbij is uitgegaan van acht levensloopgeschikte appartementen (overeenkomend met CROW-type: acht huur appartementen midden/ goed-

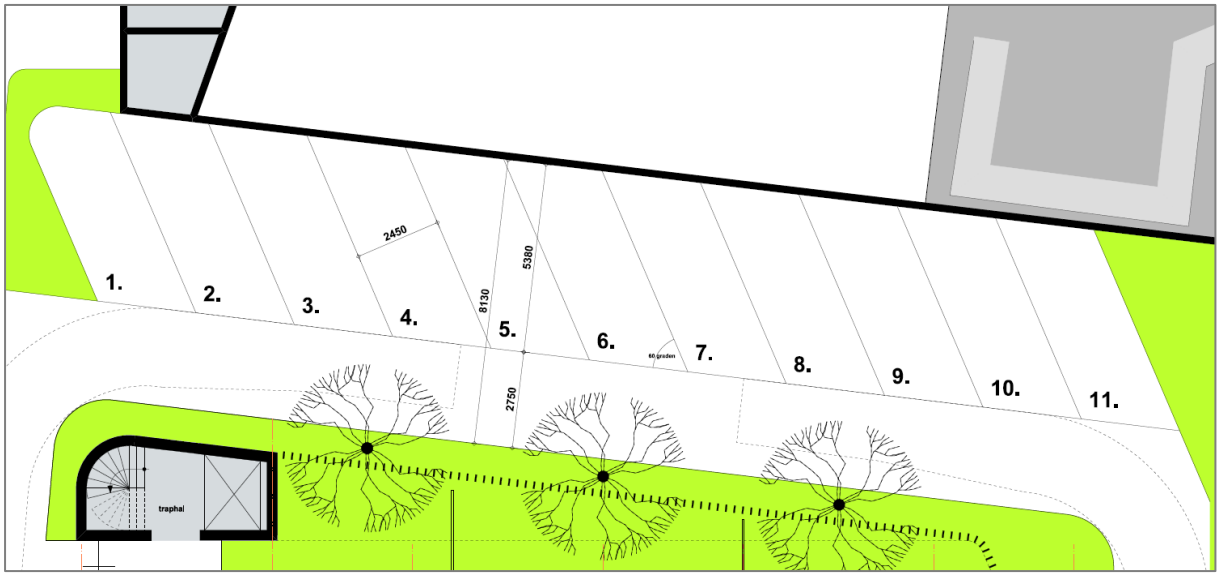
koop) in het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’ in de gemeente Deurne (weinig stedelijk). In totaal worden maximaal 36 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag met de voorgenomen ontwikkeling. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen.

Parkeren

De gemeentelijke ‘Regeling parkeernormen Deurne 2019’ is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘zone 1’ in Deurne. Voor koopwoningen tussen/hoek/patio (overeenkomend qua gebruik wat betreft levensloopgeschikte appartementen) geldt in deze zone een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning, waarbij altijd minimaal 0,3 parkeerplaatsen per woning op openbaar terrein (bezoekersdeel) dienen te worden gerealiseerd. Er dienen dus minimaal (1,4 * 8 = 11,2) = 11 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden voor de toekomstige woningen.

In het kader van onderhavig initiatief worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd op basis van de ‘Regeling parkeernormen Deurne 2019’ van de gemeente Deurne. Met betrekking tot de maten van de parkeervlakken wordt aangesloten bij de eisen van het CROW, dat wil zeggen dat de breedte van het parkeervlak 2,45 meter diepte bedraagt, de diepte haaks 5,38 meter bedraagt en de rijbaanbreedte 2,75 meter bedraagt.

De beoogde parkeerplaatsen worden aangelegd in een hoek van 60° op de achterontsluiting en hebben een breedte van circa 2,45 meter en een diepte van circa 5,5 meter.



Situering parkeerplaatsen achterzijde appartementencomplex (Van Den Acker Architecten BV Deurne, projectnr. 1293, d.d. 4 maart 2022)

Conclusie
Op basis van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de voorliggende ontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

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

- Vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

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

Kenmerken van het watersysteem
De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, hemel- en afvalwater.

Infiltratieonderzoek
De huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie is in kaart gebracht middels een infiltratieonderzoek[8], dat als bijlage 7 aan deze toelichting is toegevoegd. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting.

Het onderzoeksgebied ligt op circa 25,3 m +NAP. De aangrenzende Stationsstraat ligt op circa 25,1 m +NAP. Om instroom van hemelwater bij excessieve buien te vermijden, is voor de nieuwbouw ook een vloerpeil van 20 centimeter boven de kruin van de nabijgelegen weg geadviseerd. De GHG van het gebied is ingeschat op circa 1,8 m-mv. Er wordt in het plangebied geen grondwateroverlast verwacht.

[8] Aeres Milieu, Infiltratieonderzoek Stationsstraat 111 Deurne, projectnummer AM20214, d.d. 10 maart 2021

De bodem heeft een circa 70 cm dikke zwak siltig, matig humeus, zeer fijn zandige toplaag. Vanaf 70 cm-mv bestaat de bodem voornamelijk uit zwak siltig zeer fijn zand en zijn er dunne leemlagen aanwezig op ca. 2,1-2,5 m-mv.

Op basis van uitgevoerde infiltratiemetingen binnen het perceel is de doorlatendheid van de bodem ingeschat op slecht tot matig. Het infiltrerende water zal voornamelijk in de horizontale richting verspreiden in de bodem en eerder beperkt in verticale richting. Het wordt aangeraden om toekomstige voorzieningen met voldoende waterberging aan te leggen en geen absolute infiltratievoorzieningen. De vertraagde leegloop en een noodoverloop dienen bij gebrek aan oppervlaktewater op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten te worden om overlast bij boven normatieve buien te vermijden. De grootte van de hemelwatervoorziening is afhankelijk van het gemeentelijk beleid gezien de bestaande, grotendeels verharde situatie.

Oppervlaktewater
Op basis van de leggerkaart van waterschap Aa en Maas zijn binnen het plangebied en in de directe omgeving geen oppervlaktewateren gelegen.

Afvalwater
In de Stationsstraat is sprake van een gescheiden rioolstelsel.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het gemeentelijke vuilwaterriool. Ter hoogte van het onderhavige plangebied zijn bij de reconstructie van de Stationsstraat drie vuilwateruitleggers aangelegd. Er kunnen een of meerdere uitleggers gebruikt worden. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal nader uitgewerkt worden in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag.

Hemelwater
Op basis van de Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, het waterschap Aa en Maas, geldt voor plannen met een verhardingstoename kleiner dan 500 m², dat deze zijn vrijgesteld van compensatie. In het voorliggende geval is sprake van een totaal projectgebied van circa 1.115 m². Gelet op de bestaande situatie, waarbij het perceel reeds volledig verhard is, is er geen sprake van een verhardingstoename van het perceel ten opzichte van de bestaande situatie. Een compensatie is in dit geval dan ook niet aan de orde.

In het kader van het planvoornemen wordt het hemelwater niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Op eigen terrein worden infiltratievoorzieningen gerealiseerd voor de afkoppeling van het hemelwater. Conform richtlijnen van het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) dient een infiltratievoorziening gerealiseerd te worden. Het infiltratiesysteem dient dusdanig robuust te zijn dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt, geborgen kan worden.

Eerder onderzoek heeft aangetoond dat de bodemdoorlatendheid niet optimaal is. Gemeentelijk beleid schrijft voor dat de voorziening binnen 2 dagen (bij max 2 mm neerslag per etmaal) moet zijn leeggelopen. Is dit niet haalbaar en kan men dit onderbouwd aantonen, dan is een voorziening met vertraagde leegloop naar het gemeentelijk hemelwaterriool akkoord.

De voorziening mag een noodoverstort hebben voor wanneer er meer dan 60 mm neerslag valt. De noodoverstort wordt bij voorkeur bovengronds uitgevoerd met een bovengrondse afstroom naar het gemeentelijk hemelwaterriool.

De manier waarop het hemelwater wordt geïnfiltreerd is in dit stadium nog niet voldoende uitgewerkt om dit uitgebreid te kunnen beschrijven. Het voornemen bestaat om infiltratiekratten te leggen onder het parkeerterrein. De richtlijnen, zoals hierboven beschreven, dienen in elk geval in acht te worden genomen, zodat de infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit hebben om de maatgevende buien op te vangen en te infiltreren in de bodem. Dit betekent dat de te realiseren waterbergingsruimte berekend wordt door de toename van het afvoerend verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,06 m.

Op basis van het actuele stedenbouwkundige plan is een inschatting gemaakt van het toekomstig verhard oppervlak. De omvang van het perceel is circa 1.115 m^2. De totale bebouwing bedraagt circa 425 m^2 en inclusief parkeerplaatsen en ontsluiting bedraagt het totale verhard oppervlak in de toekomstige situatie circa 821 m^2. De minimale waterberging/-infiltratiecapaciteit dient (821 m^2 x 0,06 =) 49,3 m^3 te bedragen.

De infiltratie zal plaatsvinden middels infiltratiekratten onder het parkeerterrein. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden geïnfiltreerd zal nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie
Gezien het bovenstaande zijn er ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied geen belemmeringen voor de beoogde woningbouw.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) naar voorbeeld van diverse nieuwbouwplannen in Deurne en met inachtneming van diverse specifieke bepalingen voor deze locatie ingevolge de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom – de Romein', zoals vastgesteld op 19 juli 2016.

5.2 Toelichting op de verbeelding

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

5.3 Toelichting op de regels

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

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

5.3.1 Inleidende regels

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

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

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

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

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

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

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

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen
De bestemming ‘Wonen’ is opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming zijn zowel de beoogde woningen incl. de openbare ruimte, wegen, parkeerplaatsen, groen en waterbergingsvoorzieningen toegestaan. Voor zowel de hoofdgebouwen als de bijgebouwen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen respectievelijk 100 en 60 % mag worden gebouwd. Er zijn maximaal acht levensloopgeschikte appartementen toegestaan en bijgebouwen in de vorm van een berging / garage en/of overkapping. In de regels is een maatvoering opgenomen.

5.3.3 Algemene regels

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

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

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande maten en ondergeschikte bouwonderdelen.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is een bepaling omtrent strijdig gebruik opgenomen en zijn enkele bevoegdheden om af te wijken van de gebruiksregels opgenomen. Hierin zijn onder andere de parkeerregels opgenomen.

Algemene afwijkingsregels
In deze bepaling zijn enkele algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

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

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

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

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Het plan is voorgelegd aan de betrokken overlegpartijen. De provincie Noord-Brabant heeft bij formulier van 24 augustus 2021 dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap heeft bij mail van 1 september 2021 een paar kleine aanpassingen voorgesteld, die in onderhavig bestemmingsplan zijn verwerkt.

6.2 Participatie

Zoals ook volgt uit paragraaf 4.1.2 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het verslag hiervan is toegevoegd als bijlage 8.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken voor eenieder ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kunnen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien. Waar nodig wordt het plan aangepast.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan binnen 12 weken door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

7. PROCEDURE

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.
De procedure ziet er als volgt uit:

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

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Stationsstraat 111, Deurne’ heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van PM tot en met PM.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op PM door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld.

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.BRO.nl