

Gemeente Deurne

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan

Project:

“Appartementengebouw, Molenstraat 8-10 te Deurne”



Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

10 maart 2026

Betreft versie van 8 november 2023 welke vanwege gewijzigd beleid van een voorwoord voorzien

Voorwoord

Sinds de voorliggende ruimtelijke onderbouwing werd opgesteld, is mede ten gevolge van de inwerkingtreding van de Omgevingswet d.d. 1 januari 2024 op de verschillende bestuurlijke niveaus het ruimtelijk beleid gewijzigd.

Aangezien is vastgesteld, dat de nieuwe beleidsregels geen gevolgen heeft voor het onderhavige project, is hierna een beknopt overzicht gegeven van de in dit verband relevante beleidsstukken.

Rijksbeleid

- De status van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
- Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het Barro vervallen, de regels zijn vervangen door het Bkl
- De Ladder is een instructieregel onder de Omgevingswet

Provinciaal beleid

- Omgevingsverordening Noord-Brabant per 31-12-2025

Gemeentelijk beleid

- Koersdocument Omgevingsvisie Deurne 2050 is vastgesteld op 27 mei 2025.
- De Woonvisie Deurne 2019-2040 is vervangen door de Woon-, Welzijn- en Zorgvisie Deurne (vastgesteld 10 december 2024).

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De huidige situatie	2.
2.2	De ██████████ structuur- en bebouwingskarakteristiek	3.
2.3	Het plan	3.
3.	Ruimtelijk beleidskader	8.
3.1	Rijksbeleid	8.
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8.
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9.
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	9.
3.2	Provinciaal beleid	10.
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014	10.
3.2.2	Omgevingsvisie Noord Brabant	11.
3.2.3	Omgevingsverordening Noord Brabant	11.
3.2.4	Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021	13.
3.3	Gemeentelijk beleid	13.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	13.
3.3.1.1	Structuurvisie Deurne 3020	13.
3.3.1.2	Woonvisie Deurne 2019-2040	14.
3.3.1.3	Integrale Centrumvisie Deurne	14.
3.3.1.4	Nota parkeernormen 2019	16.
3.3.2	Bestemmingsplan(nen)	16.
4.	Beeldkwaliteit	17.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	17.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	17.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	17.
5.1	Milieu	17.
5.1.0	Milieu effect rapportage (M.e.r.)	17.
5.1.1	Bodem en grondwater	19.
5.1.2	Watertoets	19.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	20.
5.1.4	Geluid	21.
5.2	Verkeersaspecten	22.
5.3	Luchtkwaliteit	22.
5.4	Externe veiligheid	23.
5.5	Leidingen	24.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	24.
5.7	Natuurwaarden / Flora en Fauna	25.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	25.
6.	Uitvoerbaarheid	26.
7.	Conclusie	27.

Bijlagen

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Aeriusberekeningen

Separate bijlage **Bezonningsstudie**

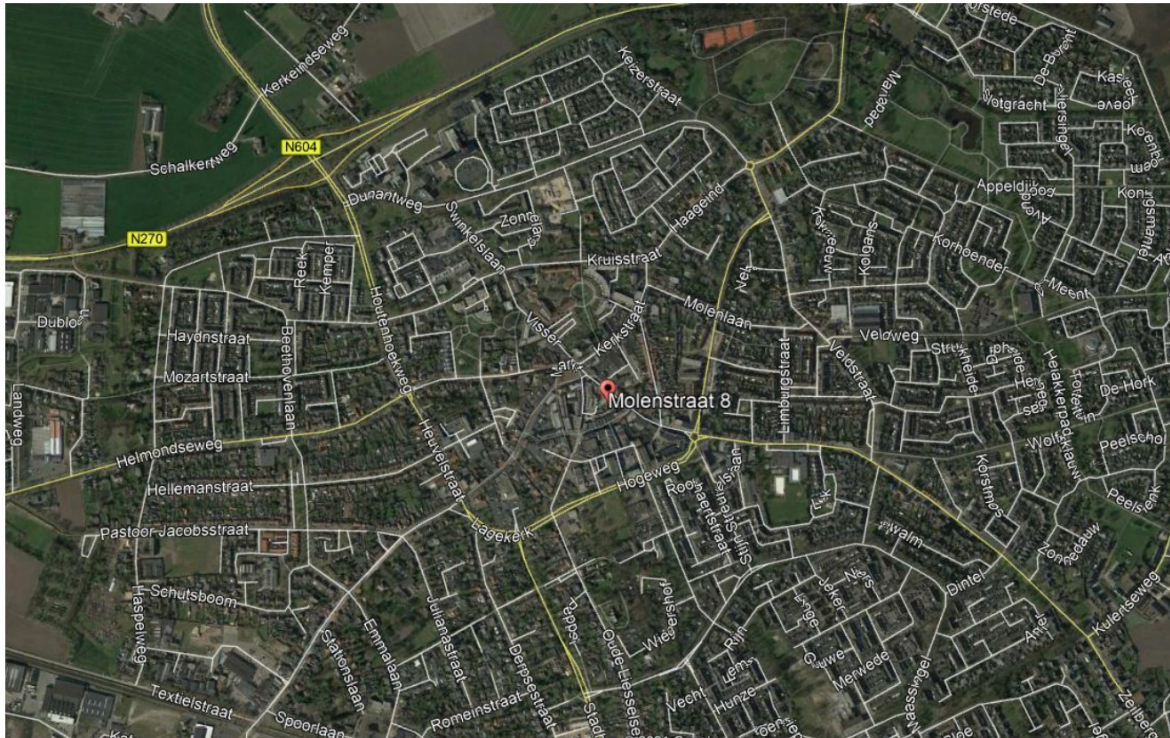
Een **bodemonderzoeksrapport** wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning aangeleverd en zal bij een eventuele digitale levering aan de stukken worden toegevoegd.

1. Inleiding

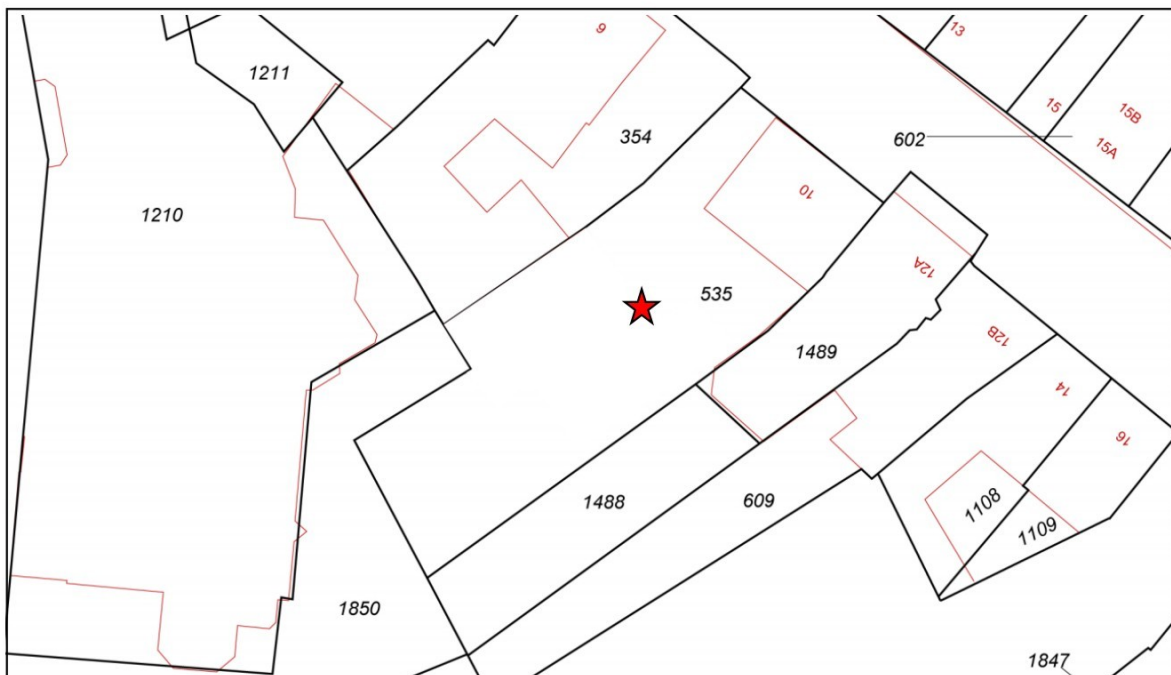
Het initiatief

[REDACTED] Langestraat 128 A , 5754 PB te Deurne, verzoekt Burgemeester en wethouders om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van 8 appartementen op de locatie Molenstraat 8-10 te Deurne.

De gronden zijn kadastraal bekend: gemeente Deurne, sectie K, nummer 535.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)



afb. 2 Het kadastrale perceel Molenstraat 8-10 ★

Aanleiding wijziging bestemming

De initiatiefnemer beoogt de open plek - ontstaan na de sloop van het voormalige woonpand, annex aannemingsbedrijf van zijn ouders - op een waardige wijze een nieuwe invulling te geven door het realiseren van 8 wooneenheden (waarvan 2 levensbestendig) in een appartementengebouw met een 'dorpse' karakteristiek, zodat weer een compleet samenhangend en verantwoord straatbeeld ontstaat. Behalve de commerciële en ideële doelstelling, wordt het hiermee tevens voor de initiatiefnemer eventueel mogelijk weer zelf te kunnen wonen op een plek, die hem en zijn familie zo vertrouwd is. Op de beganegrond is geen winkelfunctie gekozen, omdat de winkelfunctie onder grote druk staat en de betreffende winkelstraat met nogal wat leegstand te maken heeft. Onderkend moet worden dat het centrum-winkelgebied naar de toekomst toe compacter zal (moeten) worden. Mede op aanwijzing van de [REDACTED] van de gemeente en een analyse van de bebouwingskarakteristiek in het centrumgebied, is gekozen voor een 'dorpse signatuur'.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan "Centrum Deurne" van toepassing, vastgesteld 27 januari 2015. (zie ook paragraaf 3.3.2). Op de locatie vigeert de enkelbestemming 'Centrum' (art. 4), de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3' en is de 'gebiedsaanduiding 'behoud en herstel bebouwingsbeeld 1' van toepassing. De strijdigheid betreft de woonfunctie op de beganegrond. In art.4 lid 4.1 sub i is aangegeven: "wonen in nieuw te bouwen woningen, uitsluitend op de verdieping en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden, met in achtneming van het ter plaatse aangegeven maximaal aantal'". Hieraan wordt niet voldaan.

Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling op basis van een passende planologische regeling.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

Voor het mogelijk maken van de nieuwbouw en het gebruik van de beganegrond t.b.v. de woonfunctie is een procedure voor 'bouwen in afwijking van het bestemmingsplan' en voor 'planologisch strijdig gebruik' vereist. Op grond van artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo kan het strijdige gebruik met het bestemmingsplan worden opgeheven. Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het opheffen van de strijdigheid een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Het onderhavige document - 'ruimtelijke onderbouwing' - voorziet in dit vereiste.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De huidige situatie

Het perceel Molenstraat 10 ligt in het centrum-winkelgebied van Deurne en is anno 2023 nog steeds onbebouwd, na sloop van het woonhuis van de [REDACTED] de straat en het vervallen van de bedrijfsfunctie van het aannemingsbedrijf op het achterterrein.



afb. 3 De planlocatie Molenstraat 10 in het winkelcentrumgebied van Deurne

Het is onweerlegbaar dat het nu openliggende perceel in verband met een gewenst aantrekkelijk dorpsbeeld van een nieuwe bebouwing moet worden voorzien (**afb. 4 en 4a**).



afb. 4 De Molenstraat nabij nr. 10



afb. 4a De huidige situatie op nr. 10

2.2 De [REDACTED] structuur en bebouwingskarakteristiek (ontleend aan de Welstandsnota)

Het centrumgebied van Deurne is ontstaan op een knooppunt van 6 wegen (t.p.v. de huidige Markt), waarbij de oorspronkelijk agrarische bebouwingslinten zijn verstedelijkt met naast een woonfunctie de nodige centrumfuncties. Anno 2023 kenmerken deze historische linten zich door een kleinschalige verkavelings- en bebouwingsstructuur en een menging van functies. Er is een grote variatie in ouderdom van de bebouwing.

Het behoud van die structuur en variatie wordt van belang geacht voor de identiteit van het centrum.

De panden hebben een eenduidige vorm en zijn opgebouwd in twee of drie bouwlagen met een kap. De gevels zijn gemetseld in baksteen, gestuukt of geschilderd, waarbij de gevelvlakken veelal zijn uitgevoerd in aardkleuren of gebroken wit en grijs tinten.

Een en ander levert een harmonieus, rustig, maar toch afwisselend bebouwingsbeeld op.

Met het voorliggende plan is getracht op passende wijze aan te sluiten op dit bebouwingsbeeld.

2.3 Het plan

Voor de onderhavige locatie is gekozen voor een gebouw, dat qua vorm en afmetingen zich moeiteloos voegt in de bestaande [REDACTED] samenhang. Dit heeft er toe geleid, dat gekozen is voor twee bouwlagen en een kapverdieping met zowel aan de straatzijde als de achterzijde de kapvlakken. In overeenstemming met de gemeentelijke uitgangspunten voor dit deel van het centrumgebied van Deurne is gekozen voor een 'dorpse' karakteristiek.

Zoals hiervoor al is aangegeven ligt het niet voor de hand om te kiezen voor een winkelfunctie op de beganegrond, maar voor de woonfunctie. Daarbij krijgt de voorgevel een gevelindeling, die goed past bij de het aanwezige straatgevelbeeld, zoals dat bij het gemengde karakter en de continuïteit van een winkeltoeloop-straat zo kenmerkend is.

De materiaaltoepassing is vrij traditioneel, met metselwerk voor de gevel en een pannendak.

De twee woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig ontworpen, met een maatvoering die is afgestemd op rolstoel-gebruik. De gebruiksoppervlakte voor beide woningen is 85 m² (**afb. 5**).

Op de 1^e verdieping bevinden zich twee kleine stadsappartementen van 50 m² en 54 m² (gebruiksoppervlak GBO) en een appartement van GBO 80 m² (**afb. 6**).

Op de 2^e verdieping betreft dit respectievelijk stadsappartementen van GBO 47 m² en 50 m², alsmede en appartement van GBO 76 m². (**afb. 7**)

De vier kleine woningen hebben geen berging in de woning *) en twee daarvan geen buitenruimte. Daarin wordt voorzien op het achterterrein met een gemeenschappelijke buitenruimte en aansluitend vier bergingen (**afb. 11**)

*) Deze woningen hebben een Verblijfsgebied (VG) van 40 m², waarvoor het bouwbesluit aangeeft, dat geen berging aansluitend op de woning noodzakelijk is.

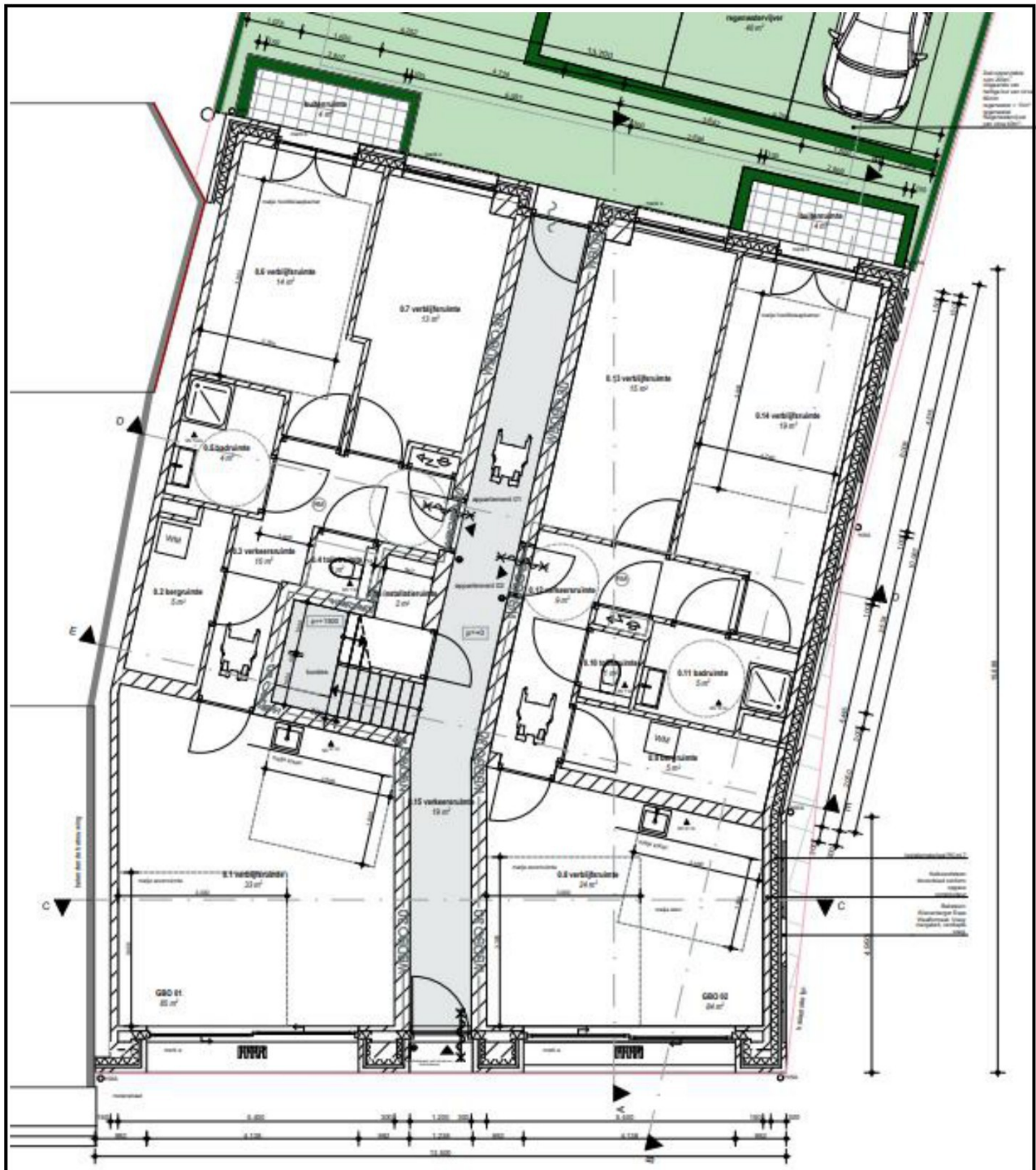
Op het achterterrein is plaats voor 9 parkeerplaatsen, waaromheen hagen worden aangelegd. De bestrating is half-open. Daar kan gras doorheen groeien en als zo danig zorgen voor een groen karakter.

Tenslotte bevindt zich een waterbassin van ca. 40 m² onder de grond nabij de achtergevel.

Het platte gedeelte van het dak is voorzien van zonnepanelen (afb. 8).

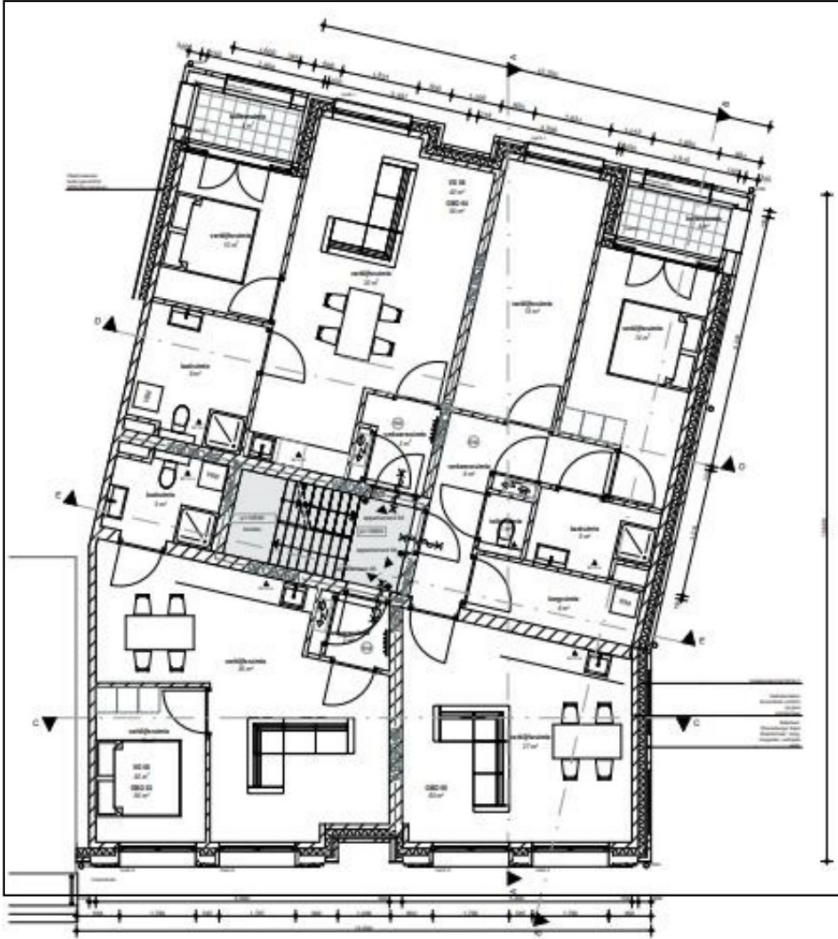
Er is een bezonningsstudie verricht, die aantoont, dat het invullen van de betreffende onbebouwde locatie met het voorliggende gebouw - mede gezien de gunstige oriëntatie (Zuid-Zuidwest), niet leidt tot een onevenredige toename van schaduw op nabij gelegen erven met een woonfunctie. Dit is zeker het geval, wanneer men de nieuwe situatie vergelijkt met de oorspronkelijke bebouwde situatie.

De bezonningsstudie is separaat aan de gemeente geleverd.

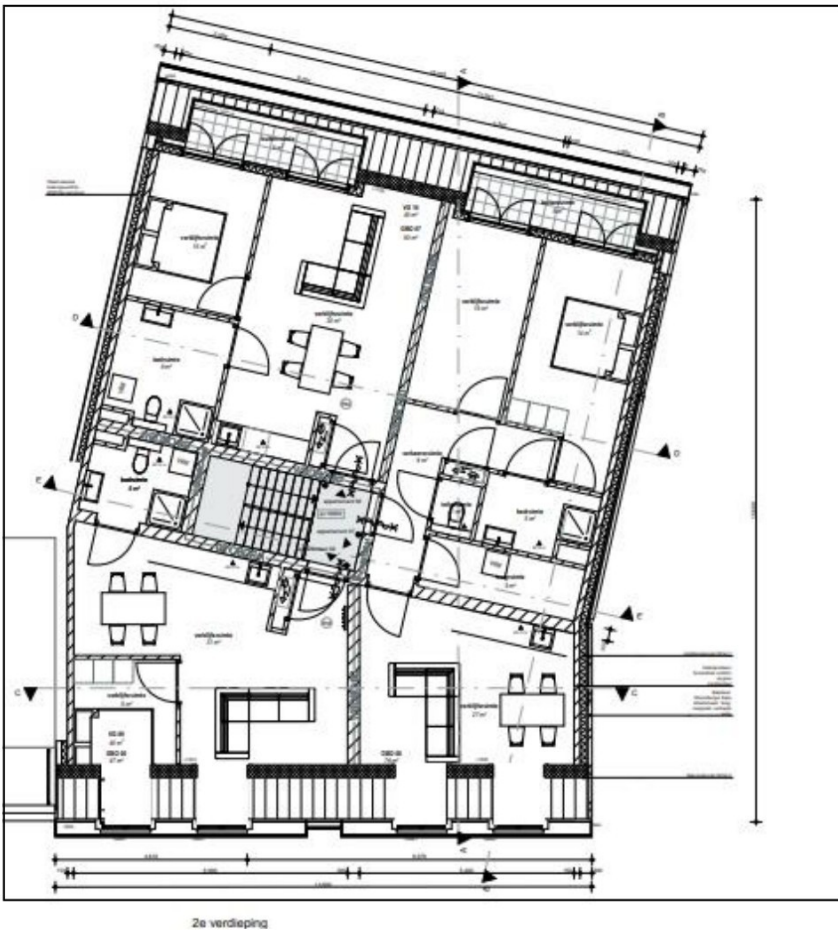


afb. 5

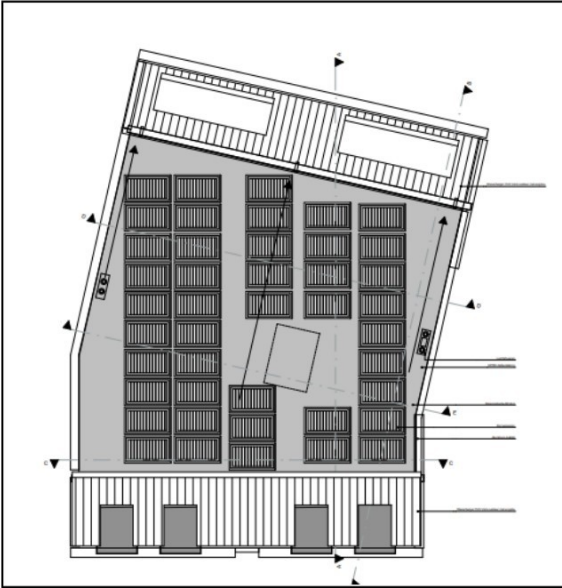
Plattegrond begane grond – 2 levensloopbestendige appartementen



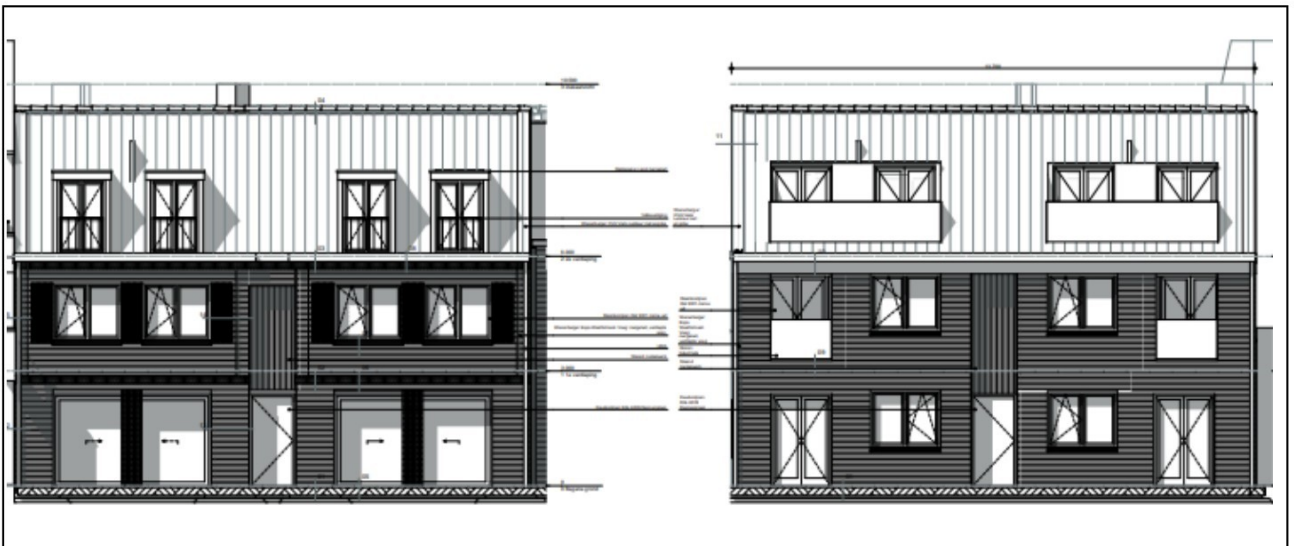
afb. 6 Plattegrond 1^e verdieping



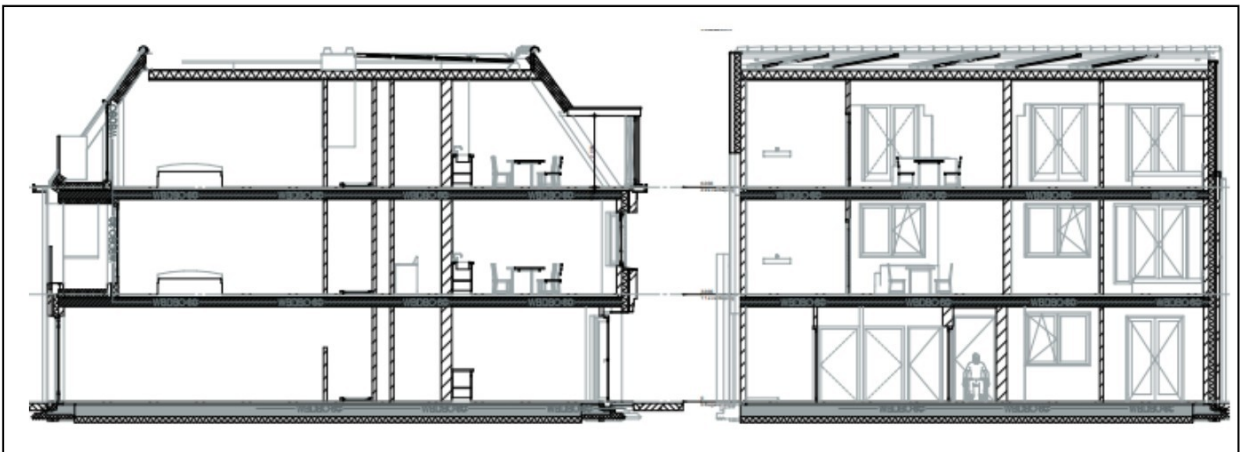
afb. 7 Plattegrond 2^e verdieping



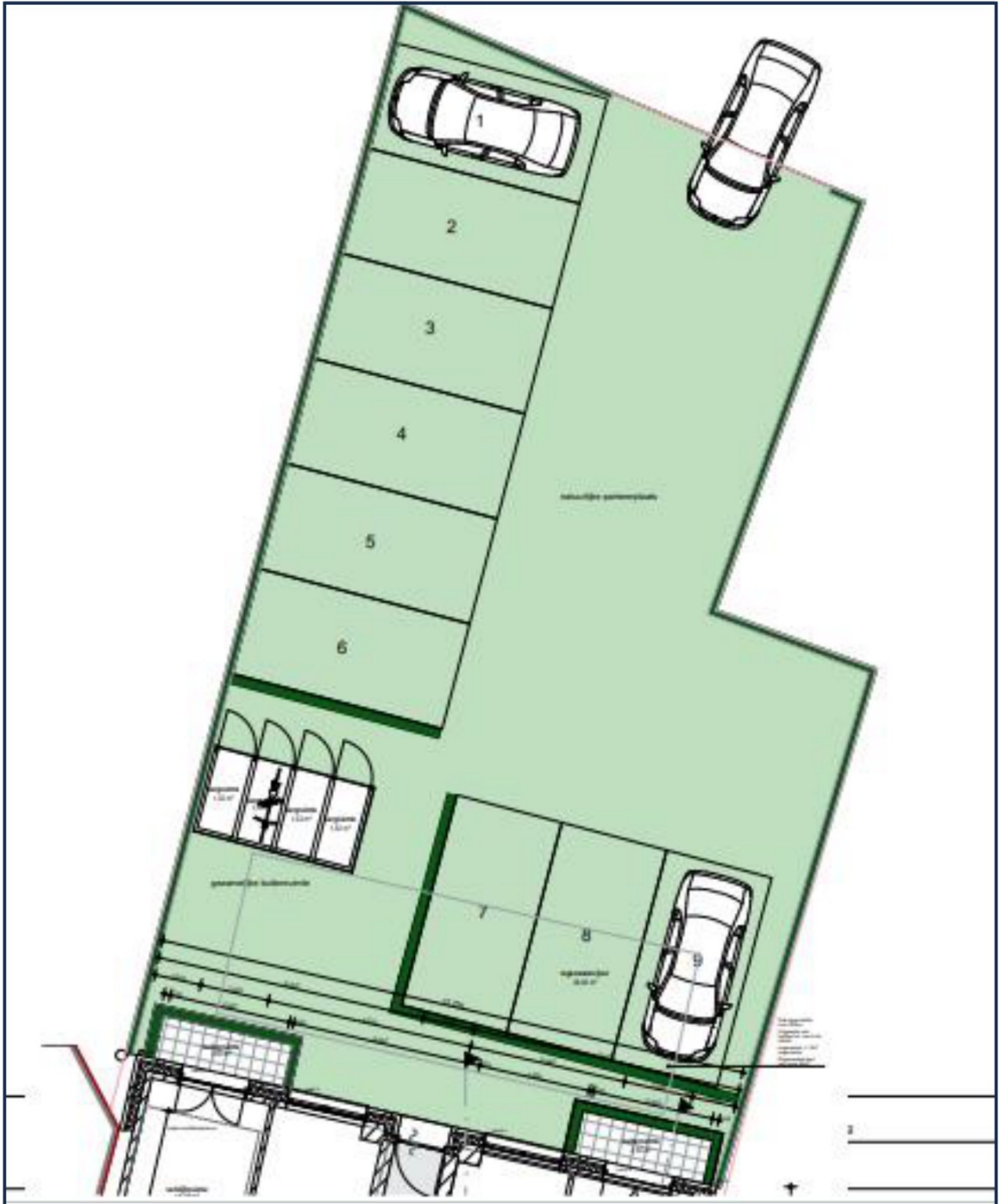
afb. 8 Dak-aanzicht met zonnepanelen



afb. 9 Voorgevel en achtergevel



afb. 10 Langsdoorsnede en dwarsdoorsnede



afb. 11 Indeling achterterrein met 4 bergingen en gemeenschappelijke buitenruimte, 9 parkeerplaatsen omkaderd door hagen en half-open bestrating, alsmede een ondergronds waterbassin.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Van toepassing is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)” heeft vervangen..

Toelichting huidige status

De NOVI is een instrument uit de nieuwe Omgevingswet, een bundeling regels die ontwikkeling van de openbare ruimte eenvoudiger moet maken. De Omgevingswet verplicht het Rijk tot ‘een strategische visie op de fysieke leefomgeving’.

Door uitstel van de invoering van de Omgevingswet valt de NOVI nu als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Zodra de Omgevingswet in werking treedt – naar verwachting 1 januari 2024 – geldt de structuurvisie als Nationale Omgevingsvisie.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Dit betreft met name de grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen zal worden gewerkt aan **prioriteiten**, zoals

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel voor de lange als de korte termijn zijn voor bovengenoemde NOVI-prioriteiten maatregelen nodig, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

Het Rijk geeft de nationale belangen aan en maakt nationale keuzes. Vervolgens wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen en zal gebiedsgericht worden gewerkt.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI benoemt dit als ‘omgevingsinclusief’ beleid, waarbij drie afwegingsprincipes worden onderscheiden:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een *Uitvoeringsagenda*, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is een overzicht gegeven van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Samengevat kan worden gesteld, dat met de NOVI het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak presenteert. Een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in één, waarbinnen we gezamenlijk optimaal kan worden gewerkt aan het behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland.

Aangezien de planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en de wijziging van het gebruik niet kan worden aangemerkt als een ‘*nieuwe* stedelijke ontwikkeling van enige omvang’ (minder dan 12 woningen), kan de voorliggende ontwikkeling gezien worden als overwegend vallend onder het beoordelings- en afwegingsproces op het beleidsniveau van de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals eerder aangegeven in de voormalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op de genoemde nationale belangen, waarmee het voornemen niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte.

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevant voor de ontwikkeling 'Molenstraat 8-10':

- De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.

- Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Ja, Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

- De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ?

Nee, Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Het onderhavige plan Molenstraat 8-10 omvat 8 appartementen.

- Beschrijving van de behoefte

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

De 8 appartementen worden conform de beleidsuitgangspunten van de gemeente uitgevoerd: 2 levensloopbestendige woningen op de beganegrond van ca. 85 m² en op de twee verdiepingen 4 woningen van ca. 50 m² en 2 woningen van ca. 80 m². De woningen zijn in de eerste plaats bedoeld voor gegadigden, waarvoor het wenselijk is nabij de voorzieningen (centrumgebied) te wonen en die daarbij bereid zijn te kiezen voor een appartement in de duurdere klasse (begane-grond dure huur) of voor middenhuur (verdiepingen).

Navraag bij de plaatselijke makelaardij heeft aangegeven, dat de belangstelling hiervoor groot is, waarbij vooral gedacht moet worden aan de doelgroep 'starters' al dan niet in een mix met 'senioren'.

Het onderhavige plan ligt in bestaand stedelijk gebied en is in feite een 'inbreidingsplan', waarbij de bestaande schaal en bebouwingskarakteristiek van de [REDACTED] samenhang wordt aangehouden en de leefbaarheid van de omgeving wordt versterkt.

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid. Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bevoegdheid voor de provincie inzake beleidsvorming en uitvoering in de huidige vorm geregeld.

Dit houdt in dat de provincie haar *visie* op het ruimtelijke beleid neerlegt in een zelfbindend beleidsdocument - *Omgevingsvisie* - om vervolgens de beschreven provinciale intenties en belangen juridisch te borgen in een *Omgevingsverordening*.

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking. Dit is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld.

De provincie geeft in hierin de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en
- de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor,
- anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.
- Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig plan betreft een *binnenstedelijke* herontwikkeling waarbij een braakliggende locatie, waar eerder een bedrijfspand met bedrijfswoning heeft gestaan, een passende nieuwe invulling krijgt met appartementengebouw met 8 wooneenheden. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik en herstructurering.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid, zoals omschreven in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014'.

3.2.2 *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent - eendachtig de Omgevingswet - één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit".

Om Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden vier hoofdpogaven onderscheiden:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het voorliggende initiatief betreft een appartementengebouw met 8 eenheden en zal als zodanig slechts een bescheiden bijdrage kunnen leveren aan de invulling van de hoofdpogaven.

Inzake de duurzaamheidsmaatregelen wordt uitgegaan van gasloos bouwen, warmte-koudeopslag en de toepassing van zonnepanelen

Met het aanbrengen op het achterterrein van waterbuffers gemaakt onder de grond in de vorm van infiltratiezones wordt bijgedragen aan ruimtelijke adaptatie.

Het appartementengebouw wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.3 *“Omgevingsverordening Noord-Brabant”*

De Omgevingsverordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo).

Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

Van toepassing is de Interim-Omgevingsverordening (IOV).

Provinciale Staten hebben de Brabantse Omgevingsverordening vastgesteld 17 maart 2022, maar deze zal in werking treden tegelijkertijd met de Omgevingswet op 1 januari 2024. Tot die tijd is de Interim-Omgevingsverordening van toepassing.

De Interim-Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen.

Hoewel de Omgevingsverordening nog niet in werking is getreden, wordt deze wel als toetsingskader gebruikt.

Voor het onderhavige plan zijn de ‘instructieregels voor omgevingsplan gemeenten’ van toepassing, zoals weergegeven in hoofdstuk 4, afdelingen 4.1. t/m 4.6.

Hierin worden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functie behandeld en de bescherming van gebiedskenmerken en de toedeling van functies.

Daartoe zijn de volgende vragen en antwoorden geselecteerd:

- **Past het planvoornemen binnen de regionale afspraken / is het plan opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma ?**

De regionale woonvisie is neergelegd in de 'Brabantse Agenda Wonen' (2017). Centraal daarin staan de 'Richtinggevende principes':

1. Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.
2. We geven ruim baan voor '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. We leggen in Brabant 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. We ontwikkelen in Brabant 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. Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorzien ruimtelijke ontwikkelingen zorgen we voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering
6. We versterken in Brabant de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. We vernieuwen de regionale woningbouwafspraken, 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.

Vervolgens wordt aangegeven dat vooral de gemeenten voor het vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking aan zet zijn. Zij zijn de eerste overheid in 'het woondomein' en juist zij zijn in staat om vanuit de regio-specifieke vraagstukken en opgaven met elkaar te bepalen wat goed is voor de regio, waarbij er vanzelfsprekend ook ruimte moet zijn voor specifiek lokale woningbehoeften en ruimtelijk-kwalitatieve opgaven.

Een ander heeft zijn uitwerking gevonden in de Gemeentelijke woonvisie (zie hierna **paragraaf 3.3**).

betreft het planvoornemen een duurzame stedelijke ontwikkeling ?

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een herontwikkeling van een open locatie in de bebouwingreeks van de Molenstraat, dat na sloop van een woning en het vervallen van een aannemersbedrijf is ontstaan. Ter plaatse wordt een hoogwaardige woonlocatie gerealiseerd, waarmee invulling gegeven wordt aan de doelstellingen in de woonvisie. Deze ontwikkeling zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen het concentratiegebied van de gemeente Deurne de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt.

Is bij deze stedelijke ontwikkeling spraken van bevorderen van de omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie ?

Het bebouwen van een - door sloop ontstane - open plek in een aaneengesloten bebouwingsslint, waarbij qua schaal en vormeigenschappen aangesloten wordt op de aanwezige bebouwingsslint, kan gezien worden als zorgvuldig ruimtegebruik. Er zal o.a. gasloos worden gebouwd en voor de energievoorziening zal deels gebruik worden gemaakt van zonnepanelen op het dak.

Wordt rekening gehouden met klimaatverandering (waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water)

Onderhavig planvoornemen voldoet aan de te stellen eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater.

□ **Wordt rekening gehouden met mogelijkheden voor duurzame mobiliteit ?**

Niet van toepassing.

□ **wordt met het voornemen bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie ?**

Niet van toepassing

Conclusie

Een en ander overziende voldoet de beoogde ontwikkeling in voldoende mate aan het beleid van de Interim-Omgevingsverordening.

3.2.4 *Provinciaal Milieu- en waterplan 2016-2021*

In het Provinciale Milieu- en Waterplan wordt beschreven hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu.

Hiermee maakt de provincie een slag naar een integrale benadering van de fysieke leefomgeving en richting de nieuwe provinciale Omgevingsvisie.

Dit plan concentreert zich op deze nieuwe stappen en nieuwe accenten bij het milieu- en waterbeleid.

Uitgangspunten hierbij:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Bij onderhavig plan heeft het aspect 'waterhuishouding' voldoende aandacht gekregen en is de watertoets doorlopen. Dit is nader besproken in paragraaf 5.1.2 .

3.3. *Gemeentelijk beleid*

3.3.1. *Gemeentelijke beleidsnota's*

3.3.1.1 *Structuurvisie Deurne 2030*

De gemeenteraad van Deurne heeft op 13 maart 2018 de 'Structuurvisie Deurne 2030' vastgesteld.

Hiermee wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn.

In deze structuurvisie ligt de nadruk op de visie van de gemeente op de functionele ontwikkelingen van de diverse, ruimtelijk relevante onderwerpen.

De volgende thema's zijn daarbij van belang:

- 'Gezond wonen en leven',
- 'Een gezonde lokale economie',
- 'Een sociale en zorgzame gemeente',
- 'Betaalbaar en divers wonen',
- 'Goede bereikbaarheid' en
- 'Passende voorzieningen'.

De gemeente streeft een prettige woon en leefomgeving en wil in 2050 energieneutraal zijn en wil daarnaast de woningbouwopgave binnen het bestaande stedelijk gebied oplossen.

Gesteld wordt dat de afronding van de wijken en kernen van Deurne in zicht komt. Hierbij is in de komende jaren nog behoefte aan extra woningen, maar deze behoefte neemt af. Deze afnemende behoefte aan toevoegingen hangt samen met:

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

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 detailhandelniveau in het centrum, het scholenvierkant, het station en de binding van bewoners met kernen en wijken behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Hieruit volgen de volgende 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.

De planlocatie ligt in het centrumgebied van Deurne (bestaand stedelijk gebied), zodat wordt aangesloten op de beleidsuitgangspunten en -keuzen 1, 2 en 5. Het planvoornemen voorziet in woningbouw nabij voorzieningen en een open plek in de bebouwing invult met woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met de 'Structuurvisie Deurne 2030'.

3.3.1.2 Woonvisie 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:
 1. Stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking), en
 2. Passend binnen afwegingskader woningbouw kwaliteiten.

Op basis van het afwegingskader woningbouw kwaliteiten 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.

Voor het plangebied ligt de focus op woningbouw voor 'starters', al dan niet in een mix met 'senioren'. Daarnaast zijn de beoogde woningen geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, die een levensloopbestendige woning willen. De categorie betreft huurwoningen.

De beoogde ontwikkeling van 8 appartementen past daarmee binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, aangezien sprake is van de ligging van de planlocatie in het 'transformatiegebied' van het centrum van Deurne, waar invulling kan worden gegeven aan de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen past binnen de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040'.

3.3.1.3 Integrale Centrumvisie Deurne

17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Integrale Centrumvisie Deurne vastgesteld. Deze visie is door de gemeente samen met bewoners, ondernemers, Centrummanagement, vastgoedeigenaren en andere betrokken partijen opgesteld. Hierin worden keuzes gemaakt voor de toekomst van het centrum.

De afgelopen jaren hebben er veel inspanningen plaatsgevonden om het centrum van Deurne economisch beter te laten functioneren, meer sfeer en beleving toe te voegen en de leegstand terug te dringen. Ondanks deze inspanningen is de leegstand toegenomen.

De leegstand bedraagt 24% in meters en 15% in panden. Dit is flink hoger dan in plaatsen van een vergelijkbare grootte.

Door trends en ontwikkelingen, als kopen via internet, zal de leegstand waarschijnlijk verder toenemen.

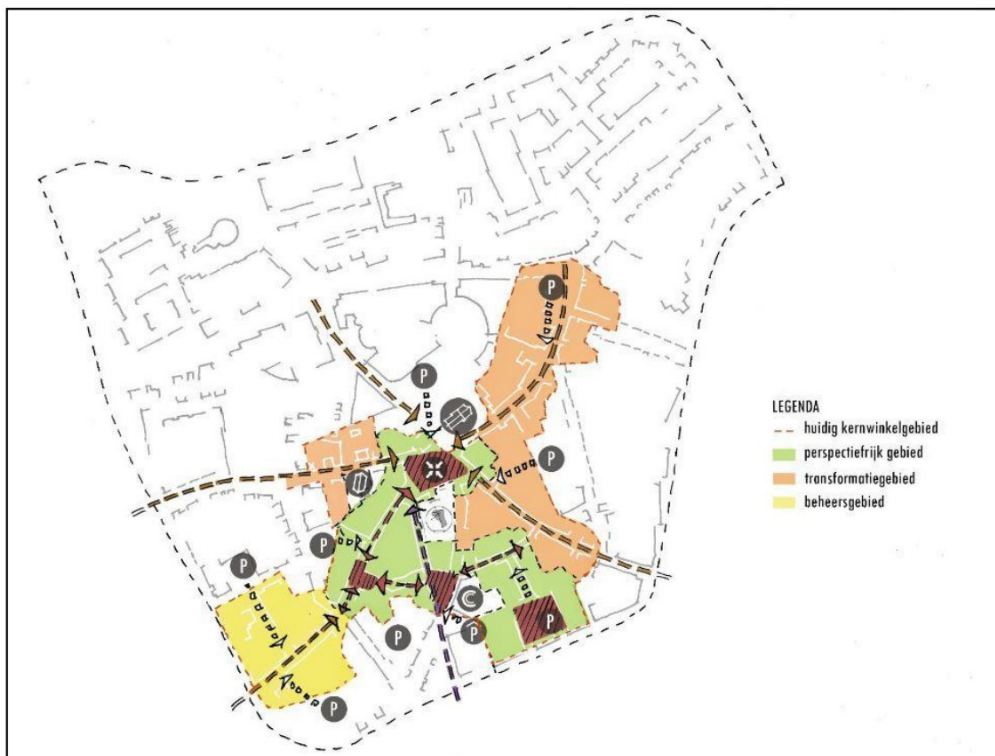
Dit betekent dat het aantal winkels afneemt en er meer ruimte komt voor een mix van wonen, werken, winkelen, verblijven en (sociaal) maatschappelijk.

Het centrum verandert van een 'place to buy' naar een 'place to be'.

Met de Integrale Centrumvisie bouwt de gemeente, in samenwerking met alle partners in het centrum, voort op het centrumplan 'Samen Deurne Centrum verbeteren', aangevuld met een frisse blik op de toekomst.

De Integrale Centrumvisie gaat uit van een gewenste verdeling van het centrum in drie gebieden:

- Een compact kernwinkelgebied met optimale mogelijkheden voor winkels ('perspectiefrijk gebied')
- Een beheersgebied met een functiemenging van bestaande winkels in combinatie met wonen, dienstverlening en (sociaal) maatschappelijk (Stationsstraat zuid)
- Transformatiegebied met een mix van winkels, wonen, dienstverlening, cultuur en (sociaal) maatschappelijk (Kerkstraat, Molenstraat en Helmondseweg)



afb. 10 De gewenste ontwikkeling van het nieuw centrum-winkelgebied van Deurne

De verandering van het centrum gaat niet vanzelf. Er is nog veel werk te doen. Het is nu zaak om de plannen uit de Integrale Centrumvisie in de praktijk te brengen. De visie wordt vertaald in een actueel omgevingsplan voor het centrum. Daarnaast zet de gemeente in op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte: aantrekkelijker verbindingstraten en meer groen.

Het voorliggende initiatief betreft een locatie in het 'transformatiegebied', zodat ter plaatse ruimte bestaat om niet-centrumfuncties te realiseren. In dit geval betreft dit een woonfunctie, ook op de beganegrond.

Conclusie

Ontwikkeling van centrumfuncties is op de planlocatie minder gewenst. Herontwikkeling van de locatie met de woonfunctie voor een doelgroep, waarvoor de directe nabijheid van alle voorzieningen van belang wordt geacht, is een passende functiewijziging.

3.3.1.4 Nota parkeernormen 2019

De Nota parkeernormen 2019 is op 12 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne en bevat het beleid met betrekking tot parkeren.

De gemeente hanteert de minimumwaarden bij de parkeernormen; dit betreft het aantal parkeerplaatsen dat ten minste aanwezig moet zijn. De parkeernormen zijn ontleend aan de kerncijfers van de CROW (2018). De berekende parkeerbehoefte wordt afgerond: tot 0,5 naar beneden (0) en daarboven naar 1. Zie voor de berekening paragraaf 5.2.

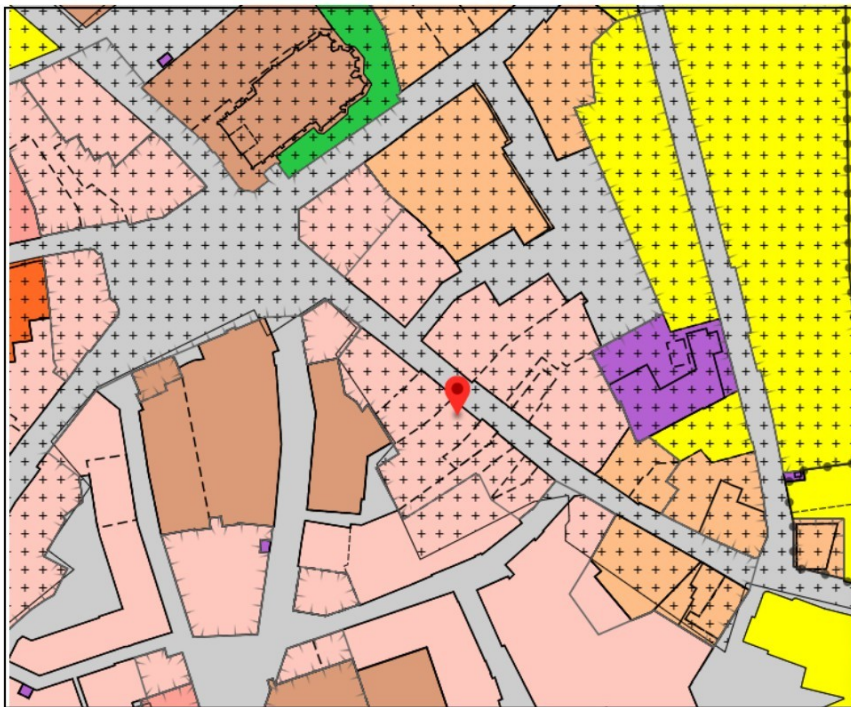
3.3.2 Bestemmingsplan(nen)

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan "Centrum Deurne" van toepassing, vastgesteld 27 januari 2015. Daarnaast vigeert het 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021 (zie hierna).

□ Bestemmingsplan 'Centrum Deurne'

Op de locatie vigeert de enkelbestemming 'Centrum' (art. 4), de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 3 (art. 14), en is de 'gebiedsaanduiding *'behoud en herstel bebouwingsbeeld 1'* van toepassing. De strijdigheid betreft de woonfunctie op de beganegrond. In art.4 lid 4.1 sub i is aangegeven: *"wonen in nieuw te bouwen woningen, uitsluitend op de verdieping en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden, met in achtneming van het ter plaatse aangegeven maximaal aantal"*.

Hieraan wordt niet voldaan.



afb. 18 Planlocatie op uitsnede van bestemmingsplan.

De inhoud van het van de bestemming 'Centrum' is destijds bepaald op basis van het toenmalige ruimtelijke beleid van de gemeente, met name betreffende de visie op het centrum-winkelgebied. Dit beleid is inmiddels achterhaald, zoals weergegeven in de beleidsnota *'Integrale Centrumvisie Deurne'* van 17 december 2019 (zie paragraaf 3.3.1).

Het beleid is nu gericht op een compact kernwinkelgebied met optimale mogelijkheden voor winkels. Daarnaast is een deel van het centrum aangewezen als 'transformatiegebied', waar geen aanvulling van de winkelvoorzieningen is voorzien, maar o.a. wel gedacht kan worden aan de woonfunctie en dan met name ook op de beganegrond. Dit is voor het voorliggende perceel van de Molenstraat 8-10 van toepassing.

Het College van Burgemeester en wethouders hebben - mede gezien het gewijzigde beleid - aangegeven in principe positief te staan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan.

Hiervoor dient een uitgebreide voorbereidingsprocedure worden gevolgd ex artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo

- *'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021'*

Het 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021' beoogt de geldende bestemmingsregelingen gedeeltelijk te herzien. Voor het onderhavige initiatief is van belang dat voor de parkeerregeling wordt verwezen naar de nota 'Regeling parkeernormen Deurne 2019'. Aan de hierin gestelde parkeernormen dient te worden voldaan (zie paragraaf 3.3.1).

4. Beeldkwaliteit

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

Er is bij de voorliggende ingreep geen sprake van een direct provinciaal belang.

Het onderhavige initiatief betreft een open plek in het bebouwingslint van de Molenstraat, ontstaan na het slopen van een woonpand behorende bij een aannemingsbedrijf ter plaatse. Deze plek wordt weer opgevuld met een appartementengebouw met 8 eenheden, waarbij in de vormgeving getracht wordt recht te doen aan het 'dorpse karakter' van het betreffende gebied.

Aldus krijgt de hoofdvorm van de nieuwbouw een sprekende, kleinschalige verschijningsvorm, zonder in conflict te komen met de maat, schaal en sfeer van de omgeving.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 17 januari 2017.

Met de herziening wordt een verdere deregulering en vereenvoudiging van het welstandsbeleid beoogd, alsmede een versnelling van de vergunningsprocedure door invoering van een ambtelijke welstandstoets. Voor gebieden met een hoogwaardige stedenbouw en architectuur, of waar sprake is van cultuurhistorische waarden, wordt het 'oude' welstandsbeleid voortgezet.

De Molenstraat behoort tot het centrumgebied van Deurne en wordt als zodanig aangemerkt als een gebied met cultuurhistorische waarden, waarvoor 'specifieke welstandscriteria gelden' en waarbij de bouwinitiatieven aan de welstandscommissie voor toetsing en advies worden voorgelegd.

Het voorliggende plan is qua hoofdvorm en gevelindelingen door de welstandscommissie behandeld en vervolgens in aangepaste vorm van een 'in principe' positief advies voorzien. Voor een definitief advies zullen nadere detailleringen en een bemonstering moeten plaats vinden.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.0 Milieu effect rapportage (M.e.r.)

De ruimtelijke onderbouwing beoogt de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van een appartementengebouw met 8 eenheden en bijbehorende parkeerplaatsen.

Voor een activiteit dat is opgenomen in de zogenaamde D-lijst is een m.e.r.-rapportage een vereiste; voor een activiteit, die onder de drempelwaarde valt, dient een zgn. 'vormvrije m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

De realisering van 8 appartementen valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

Aangetoond moet worden dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.e.r. gewijzigd. Beoordeeld dient te worden of er een vormvrije M.e.r. beoordeling noodzakelijk is voor de bouw van de 8 appartementen. Dit moet - afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling - in principe geschieden in de vorm van een 'aanmeldingsnotitie' (hier niet gevraagd).

In deze paragraaf wordt een beperkte toetsing M.e.r. gedaan:

- Kenmerken van het project
- *Relatie met drempel D lijst*

De realisering van 8 appartementen valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

- *Cumulatie met andere projecten.*

Nee

- Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Gebruik bouwmaterialen tijdens de bouw en gebruik energie tijdens exploitatie.

- *Productie afvalstoffen*

Huishoudelijk afval, afvalwater

- *Verontreiniging en hinder*

Veroorzaakt uitstoot van CO₂ en luchtverontreiniging, zowel door de woningen als door het extra autoverkeer (zie de **bijlage** Aeriusberekening)

- *Risico voor ongevallen*

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

- Plaats van het project

- *De aard en kwaliteit van de projectlocatie*

De locatie is gelegen centraal in de bebouwde kom van Deurne, waar eerder een bedrijf annex bedrijfswoning aanwezig was.

Het betreft het centrumgebied, dat is te kenmerken als 'gemengd gebied' met een grote variatie aan functies. De woonfunctie wordt voor de onderhavige locatie als het meest doelmatig gezien.

Er zijn in de omgeving geen functies aanwezig, die qua milieu hinder opleveren voor de nieuwe woningen en omgekeerd zullen de nieuwe woningen geen nadelige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de aanwezige niet-woonfuncties.

De locatie is voorheen bebouwd geweest t.b.v. een bedrijf annex bedrijfswoning.

De gronden hebben geen bijzondere landschappelijke betekenis en op de locatie is geen archeologisch onderzoek nodig.

Er zijn voor het overige geen waarden aan het bouwterrein toe te kennen, die bescherming behoeven of noodzaken tot het nemen van bijzondere maatregelen.

Er zal bodemonderzoek gedaan; voor het toekomstig gebruik voor woningen zijn geen belemmeringen aanwezig.

- *De omvang van het project*

Het aantal woningen is beperkt en houdt in feite een bescheiden toevoeging in van het omliggende gebied binnen de bebouwde kom van Deurne. De voorgestelde bouwvorm is qua schaal en korrelgrootte in overeenstemming met de [REDACTED] samenhang van de omgeving en overeenkomstig de gewenste ontwikkelingen in het centrumgebied.

- *Mogelijke schadelijke effecten van de functie*

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt en geen afvalstoffen geproduceerd. Er is bij de woonfunctie geen sprake van verontreiniging van en hinder voor de omgeving en er is geen sprake van emissie van schadelijke stoffen.

- Kenmerken van het potentiële effect
- *Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)*

Potentiële effecten zullen uitsluitend lokaal optreden; er zijn geen regionale of landsgrensoverschrijdende effecten.

- *Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect*

Verbruik van bouwmaterialen is eenmalig. Overige effecten zijn permanent.

- *Verwerking afval en productie*

CO₂ en luchtverontreiniging kan met nieuwe technologie op termijn worden verminderd.

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat het uitgesloten is, dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn naar aanleiding van het realiseren van 8 appartementen op de betreffende locatie.

5.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

- *Het verkennende bodemonderzoek*

Het uitvoeren van het bodemonderzoek zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

Na de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek zal de conclusie kunnen worden getrokken of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie tot de riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. a

Het regenwater dat op het platte dak valt en op de kap aan de achterzijde zal achter het gebouw op eigen terrein worden opgevangen. Op deze manier komt alleen het regenwater dat op het schuine dak valt aan de voorzijde in het algemene riool terecht: 90% van het regenwater zal dan op eigen terrein gebufferd worden.

Het bufferen van het regenwater zal zijn in een regenwaterbuffer. De HWA's worden hier op aangesloten. De buffer betreft een ondergronds bassin van ca. 40 m² en kan via de bodem in de grond er onder infiltreren waardoor het op een natuurlijke manier in de bodem komt.

Berekening capaciteit:

Oppervlakte dak = 200m². Een extreme bui gaat uit van 60 mm water. $200 \times 0.06 = 12\text{m}^3$ water.

De oppervlakte van het bassin is ca 40m². Bij een hoogte van 400mm geeft een inhoud van 16m³. Bij meer water in het bassin zullen nood-overstorten het water afvoeren naar het terrein er om heen. Het gehele parkeerterrein is bestraat met een half open bestrating, waardoor ook water kan infiltreren.'

Ad. c:

Met de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. Alle toe te passen bouwstoffen voldoen aan het bouwstoffenbesluit.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater op deze locatie gaat aan de straatzijde samen met die van de riolering, maar de hemelwaterafvoer van het platte dak en de achtergevel wordt aangesloten op de infiltratievoorziening en of de waterberging (zie ad. a)

De terreinverharding van de parkeerplaats is in half-open patroon t.b.v. infiltratie.

Met betrekking tot de punten **b.** en **e.** kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

Conclusie

De watertoets vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3. Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) stelt bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning milieu te hebben voor de uitoefening van een bedrijf. Bij de uitoefening van een bedrijf dient rekening gehouden te worden met de omliggende woonbebouwing. In de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd.

Per bedrijfstype zijn voor geur *) , stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven. Deze richtafstanden zijn *indicatief*; kenmerken van de omgeving kunnen reden zijn van deze indicatieve afstanden af te wijken en nader onderzoek te doen.

Voor het voorliggende initiatief geven de kenmerken van de omgeving inderdaad aanleiding om de indicatieve afstanden aan een nadere beschouwing te onderwerpen: de ingreep geschiedt in het centrumgebied van Deurne.

Ook de Molenstraat is een straat met een gemengd karakter aan winkels, horeca en overige voorzieningen en uiteraard woningen overwegend op de verdiepingen.

Doordat de winkel-m2 afneemt is het gemeentelijke streven gericht op een compact winkelgebied rond de markt en verschuift het beeld in de Molenstraat weliswaar naar een aanlooproute-straat naar het centrum, maar de karakteristiek van 'gemengd gebied' blijft van toepassing.

In het algemeen staan in een gemengd centrumgebied de verschillende bedrijfsvestigingen niet op gespannen voet met de woonfunctie: geen onevenredige hinder voor de woningen en geen beperking met betrekking tot de exploitatie van de bedrijf- en winkelfuncties door het wonen.

Voor de onderhavige woningen zijn in dit verband wel relevant een aantal direct omliggende bedrijven w.o. de horecavestiging aan de overzijde met een nachtvergunning.

Met een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond, dat voor de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door 'het geluidBuro' te Haarlem is hiertoe een 'geluidNotitie' opgesteld met kenmerk [5751 LD - 8-10 WO 002 17-09-2021 N2.0 Ruimtelijk onderbouwing](#), gedateerd 17 september 2021.

In het rapport wordt uitgebreid ingegaan op de indicatieve richtlijnen uit de 'VNG Handreiking' en wordt vastgesteld, dat er alle aanleiding is om in het gegeven 'gemengd gebied' de richtafstanden te verkleinen. In dit kader wordt in het rapport stilgestaan bij de relevante bedrijfsvestigingen in de Molenstraat.

Voor o.a. de restaurants kan de richtafstand derhalve gesteld worden op 0 meter. Daaraan wordt voldaan, zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met betrekking tot het in de Molenstraat aanwezige muziekcafé kan de indicatieve afstand gesteld worden op 10 meter. Aangezien met de nieuwe woningen deze afstand tenminste aanwezig is, kan ook hier geconcludeerd worden, dat wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. (overigens was ter plaatse van de voorliggende nieuwbouw reeds een woonbestemming aanwezig).

Met betrekking tot het aspect 'stembeluid', waarvoor de aanwezigheid van terrassen aanleiding is, kan gesteld worden dat op ca. 80 meter afstand de Markt is gelegen met de nodige horeca en terrassen. Tevens is de Molenstraat een aanlooproute voor bezoekers van de horeca op de Markt.

Daarmee is de directe omgeving van de aanwezige bestaande en nieuw te bouwen als 'levendig' te karakteriseren. Het geluid vanaf de terrassen en het komen en gaan van bezoekers maakt onderdeel uit van het 'omgevingsgeluid'.

Aangezien ter plaatse van de terrassen de bestemming ‘Verkeer-verblijfsgebied’ is vastgesteld, zijn terrassen mogelijk. Daarbij is destijds de afweging gemaakt, dat dit niet strijdig is met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de aldaar aanwezige woningen.

Ter plaatse van de voorliggende nieuwbouw is reeds een woonbestemming aanwezig. De onderhavige nieuwbouw veroorzaakt ten opzichte van de bestaande situatie geen verdergaande beperking van het gebruik van de terrassen.

De eindconclusie luidt als volgt:

Het bouwplan Molenstraat 8-10 is gepland in het centrum van Deurne en maakt de realisatie van appartementen mogelijk. In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd. In het voorliggende onderzoek is de invloed op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen onderzocht.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- Bij de woningen Molenstraat 8-10 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat,
- Dat sprake is van een gemengd gebied voor de beoordeling van deze aanvaardbaarheid;
- Voldaan kan worden aan de richtafstanden en veelal zijn andere bestemmingen maatgevend.
- Ook vanwege terrassen of komen en gaan van bezoekers is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het integrale rapport is weergegeven in **Bijlage 1**.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek geeft aan dat de geluidsbelasting aanvaardbaar is en dat derhalve verwacht kan worden, dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat; geconcludeerd kan tevens worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

*) Gekeken is of sprake kan zijn van geuroverlast. De bevindingen zijn aldus:

- De uitblaas voorzieningen van de naastgelegen restaurants zijn alle hoger dan de inlaat van de ventilatie van de nieuwbouw. Met het venturi-effect wordt de afgewerkte lucht van de restaurants nog hoger geblazen, waardoor deze afgewerkte lucht niet wordt aangezogen door de inlaat van de ventilatie van de nieuwbouw, en vormt derhalve geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.
- Het gebied ligt niet binnen geurzones van provinciale of gemeentelijke bedrijven. Geur van grote bedrijvigheid vormt geen belemmering. Achtergrond-geurbelasting van agrarische bedrijven getuigt van een goed woon- en leefklimaat. Aannemelijk is dat voorgrond-geurbelasting voldoet.

Geur vormt geen belemmering.

5.1.4 Geluid

De ingreep betreft de geluidgevoelige functie ‘wonen’. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm (48 dB - ‘voorkeurswaarde’).

Langs wegen en straten bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones. Uitzondering hiervan zijn woonerven en 30 km/u-gebieden.

De voorliggende planlocatie ligt aan de Molenstraat, alwaar sprake is van een 30km/u regime.

Onderzoek in het kader van de wet geluidhinder naar de geluidbelasting als gevolg van de aanwezige straten is daarom niet nodig, maar wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging moet worden gemaakt of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In ieder geval zal wel bij de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning aangetoond moeten worden dat de binnenwaarden in de woning worden gehaald.

5.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de realisering van 8 appartementen kan worden ingeschat op $8 \times 7 = 56$. Dit leidt - zeker t.o.v. het oorspronkelijke gebruik (aannemersbedrijf) - niet tot een onevenredige belasting van de omliggende wegen.

De parkeervoorziening

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de "Regeling parkeernormen Deurne 2019". Voor het voorliggende initiatief dient rekening gehouden te worden met de parkeernorm voor 'zone 1'. De 2 levensbestendige woningen betreffen de categorie huurappartement 'duur' (ca. 1050,00 - 1150,00 euro per maand), waarvoor een parkeernorm is aangegeven van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de 6 overige woningen (middenhuur) is een parkeernorm aangegeven van 1,1 parkeerplaatsen per woning. Voor het totale plan zijn derhalve $2 \times 1,4 + 6 \times 1,1 = 9,4$ afgerond - conform de regeling parkeernormen - 9 parkeerplaatsen nodig.

Op het bijbehorende erf is plaats voor 9 parkeerplaatsen.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
 - een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
 - een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in
- In het voorliggende geval is sprake van een appartementengebouw met 8 eenheden.

Als zodanig kan derhalve gesproken worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

□ Achtergrondwaarden

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

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

Grenswaarden Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ in 2015 gelegen tussen de 20 en 22 µg/m³ en de concentratie NO₂ in 2015 ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

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

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a.

De voorgenomen ontwikkeling zal slechts een beperkte extra verkeer-aantrekkende werking met zich meebrengen.

Daarnaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer niet bezwaarlijk is en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

□ Gezondheid

Het initiatief is niet gelegen binnen endotoxinecontour van een veehouderij of de 1-km contour van een pluimveehouderij of de 2-km contour van een geitenhouderij.

Het initiatief is ook niet gelegen binnen een spuitzone of nabij een hoogspanningslijn.

Conclusie

Gezondheid vormt geen belemmering.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb). Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de 'Risicokaart' van Noord-Brabant zijn nabij de planlocatie Molenstraat 8-10 en de ruimere omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven.

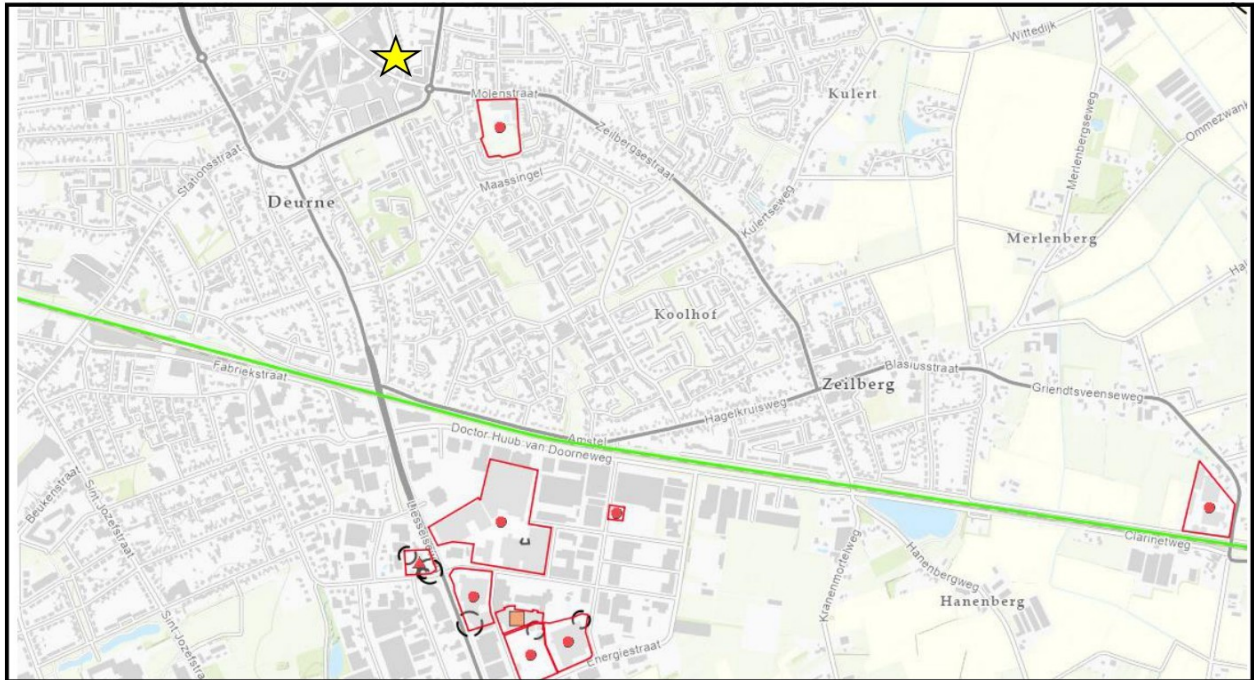
Op ca. 400 m' ten oosten van de planlocatie bevindt zich het zwembad De Wiemel. Deze afstand vormt geen enkele belemmering voor de realisatie van een appartementengebouw met 8 eenheden


De spoorlijn Eindhoven-Venlo, waar incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt, bevindt zich op ruim 950 meter ten zuiden van de planlocatie. Ook deze afstand vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief: het plangebied ligt buiten de PR-contouren en het invloedgebied van deze transportroute. Er zijn geen andere transportroutes in het geding.

Wel is van belang de vestiging van Driessen United Blenders ten zuiden van de Doctor Huub van Doorneweg op een afstand van circa 1500 m'.

De planlocatie ligt binnen het invloedgebied van deze inrichting.

Conform artikel 13 van het Bevi dient het groepsrisico te worden verantwoord en advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het groepsrisico zal zeer marginaal toenemen, omdat het slechts 8 wooneenheden betreft op circa 1500 m². Volstaan kan in dit geval worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.



afb. 11 De planlocatie  op een uitsnede van de Risicokaart Noord-Brabant

Op 1 januari 2020 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen in de gemeente een standaard advies opgesteld. Relevant voor de onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten:

- a. Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- b. Pas risicocommunicatie toe.

Ad. a: De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

[Als de woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie dient deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet te kunnen worden.](#)

De locatie ligt in het centrumgebied van Deurne en betreft een plek waar nog enige tijd geleden een woonpand heeft gestaan.

[Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.](#)

Ad. b. Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

5.5 Leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen kabels of leidingen aanwezig met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Cultuurhistorie

Op de betreffende locatie is geen sprake van een cultuurhistorische waarde.

Archeologie

Met betrekking tot de archeologie is relevant het gestelde in de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 3' Hierin is aangegeven dat om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen de oppervlakte van de ingreep met een diepte van meer dan 50 cm minder moet zijn dan 250 m².

De graafwerkzaamheden ten behoeve van de fundering en waterbassin zullen ruim binnen de 250 m² blijven.

5.7 Natuurwaarden / Flora en Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze nieuwe wet is een vervanging en samenbundeling van drie voorgaande wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Tevens heeft er een decentralisatie van het bevoegd gezag plaatsgevonden; per 1 januari 2017 zijn de provincies verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Wnb is op te delen in grofweg drie delen: bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant.

Gezien de afstand van de planlocatie tot Natura 2000 gebieden zijn verstoringen als geluidsoverlast, licht en optische verstoring niet aan de orde.

Van belang is wel de stikstof-depositie, waarvoor een berekening met de Aeries-Calculator moet worden gemaakt om aan te tonen dat deze geen bedreiging vormt voor de Natura 2000 gebieden.

□ *Aeriesberekeningen*

Met toepassing van de Aeries-Calculator is een berekening gemaakt van de stikstofbijdrage betreffende stikstofgevoelig Natura-2000-gebied.

Deze berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven de 0.00 mol/ha/jr.

De berekening is weergegeven in **Bijlage 2**

Soortenbescherming

Gezien de huidige staat en omstandigheden van het perceel is de veronderstelling, dat aldaar geen beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn, noch worden bedreigd.

Gezondheid

Het initiatief is niet gelegen binnen endotoxinecontour van een veehouderij of de 1-km contour van een pluimveehouderij of de 2-km contour van een geitenhouderij. Het initiatief is ook niet gelegen binnen een spuitzone of nabij een hoogspanningslijn.

Conclusie: Gezondheid vormt geen belemmering.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking.

De initiatiefnemer neemt de volgende duurzame maatregelen:

- Er wordt gasloos gebouwd
- WKO-installatie
- Wateropslag eigen terrein
- Zonnepanelen op plat dak
- Het appartementsgebouw wordt hoogwaardig geïsoleerd

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft het realiseren van een appartementengebouw met 8 eenheden ter vervanging van een bedrijf, annex bedrijfswoning.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente is voornemens voor de betreffende ingreep vergunning te verlenen op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo.

Voorwaarde is dat een afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd mag zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Overleg met de buurt

Er is geen bijeenkomst met de buurt geweest. Er is een presentatieboekje van het plan gemaakt en dit is in de buurt verspreid. Er zijn daarop geen bezwaren naar voren gebracht. Van de directe buurman is een schriftelijke bevestiging, dat hij tegen het bouwvoornemen geen bezwaar heeft.

Overleg ex art. 3.11 Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn dit de volgende instanties geweest:

- Provincie
- Waterschap

De Provincie heeft aangegeven dat betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Het wettelijke vooroverleg is hiermee afgerond.

Wel wordt in de provinciale reactie gevraagd specifieke aandacht te besteden aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

Reactie: Inzake de 'Ladder van duurzame verstedelijking' en de relatie met de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt aandacht besteed in de paragrafen 3.1.3 en 3.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing.

Het Waterschap heeft met de volgende reactie haar akkoord gegeven:

"Het betreft de bouw van appartementen op een voormalige winkellootatie. De waterparagraaf is uiterst summier ingevuld. Wel komt naar voren uit de punten die nog aangepast worden dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen. Aangezien er geen versnelde afvoer naar het oppervlaktesysteem door toename verhard oppervlak gaat plaatsvinden en er ook geen andere waterbelangen worden geraakt heb ik geen opmerkingen".

Ter inzage legging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

6.2 *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De kosten van het bouwrijp maken van de locatie en de bouw van het nieuwe appartementengebouw, alsmede de herinrichting van het terrein zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeentelijke plankosten - alsmede de afwenteling van de planschade - worden door middel van een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

7. **Conclusie**

Het voorliggende appartementengebouw kenmerkt zich door een in de omgeving passende vormgeving, welke voldoende affiniteit heeft met de bestaande bebouwingskarakteristiek van het centrumgebied van Deurne. Een storende discontinuïteit in de betreffende straatgevel wordt hiermee weggenomen en het straatbeeld is daarmee weer compleet.

Het uitvoeren van het bodemonderzoek zal als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

De overige onderzoeken betreffende de milieu- en omgevingsaspecten hebben aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling.

Tenslotte zijn de relevante burens geïnformeerd, waarbij geen bezwaren zijn geuit.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

BIJLAGE 1

Akoestisch onderzoek



Technisch Tekenburo Bijl B.V.

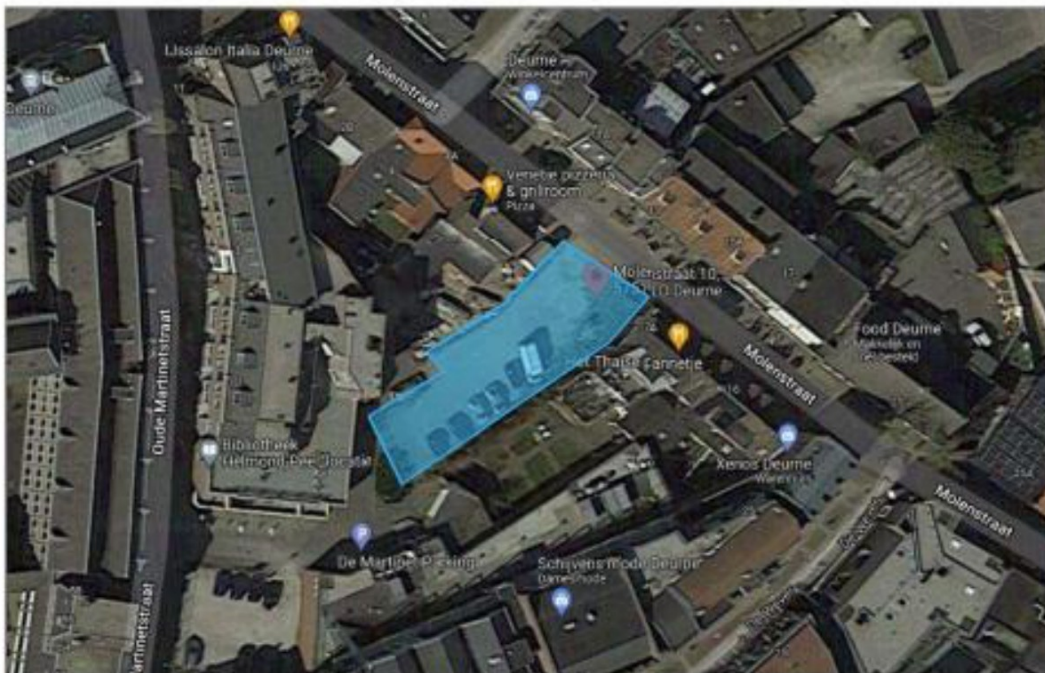
Kromme Wae 9
1398 DD MUIDEN

datum: 17 september 2021
adviseur: Eelko Leusink
betreft: Molenstraat 8-10 – ruimtelijke onderbouwung bedrijven en milieuzonering
kenmerk: 5751 LD - 8-10 WO 002 17-09-2021 N2.0 Ruimtelijk onderbouwung

geluidNotitie

U heeft een omgevingsvergunning aanvraag ingediend voor een nieuwbouw appartementencomplex aan de Molestraat 8 en 10 te Deurne. Het betreft een drielaags gebouw, waarin 6 appartementen worden gerealiseerd, met een kelder. Om dit mogelijk te maken die een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

De gemeente Deurne vraagt om aanvullingen op gebied van geluid. Uit deze aanvullingen zal moeten blijken dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de voorliggende GeluidNotitie wordt hier verder op in gegaan.



figuur 1 Schets van het plangebied, blauwe vlak (bron Google maps)

Omgeving plangebied

Het plangebied Molenstraat 8-10 is gelegen in het centrum van Deurne aan een winkelstraat. Veelal bestaat de omliggende bebouwing uit bedrijvigheid op de begane grond en op de verdieping (-en)



veelal woonbestemmingen. In figuur 2 is voor de beeldvorming met blauwe kaders aangegeven voor welke panden een woonbestemming geldt. In de figuur ernaast is aangegeven voor welke panden bijeenkomstfunctie geldt.



Figuur 2 Woonbestemmingen (links) en bijeenkomstfunctie in de omgeving (bron bagviewer.nl)

Voor de verdere beschouwing zijn met name de direct omliggende bedrijven als relevant aangemerkt. Het gaat dan om:

- Molenstraat 6, restaurant Venetië, geopend tussen 15.00 en 01.30 uur;
- Molenstraat 11a, winkel Vis & Co, geopend tussen 08.30 en 19.00 uur
- Molenstraat 12, restaurant Krata, geopend tussen 16.00 en 22.30 uur
- Molenstraat 13, muziekcafé Tam Tam, geopend tussen 15.00 – 03.00 uur
- Molenstraat 15 café t Pandje, geopend tussen 14.00 en 00.00 uur

Ruimtelijke ordening kader

Voor het wijzigen van het bestemmingplan zodat het plan ontwikkeld kan worden, dient bekeken te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen. Hiervoor wordt de systematiek van de VNG Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (2009) toegepast. Dit is geen wettelijk toetsingskader, maar wordt wel als dusdanig beschouwd (ook in jurisprudentie).

Het doel van de afweging van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen in een planmatig stadium van hinderlijke situaties in de praktijk. Hinderlijke situaties wordt beoordeeld bij woningen of andere gevoelige gebouwen.

Een eerste afweging wordt gemaakt op basis van richtafstanden; de richtafstanden voor restaurants en viswinkel bedragen 10 meter (milieucategorie 1) en voor muziekcafé's 30 meter. Deze afstanden gelden voor rustige omgevingen. In de Molenstraat zijn diverse winkels, café's, eetgelegenheden en woningen in elkaars nabijheid gelegen. De Molenstraat maakt onderdeel uit van het centrum van Deurne. De omgeving kan daarom als gemengd gebied gezien worden, hierdoor worden de richtafstanden verkleind. De richtafstanden bedragen voor

- restaurants en viswinkel 0 meter;
- muziekcafé's 10 meter.

Wanneer een afweging aan de hand van richtafstanden niet toereikend is, is nader onderzoek nodig. Hierbij worden richtwaarden gesteld; wanneer aan de richtwaarden voldaan wordt, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woningen. De richtwaarden bedragen:

2. Indien stap 1 niet toereikend is, dan is vrijstelling mogelijk:
 - b) bij een geluidbelasting in gebiedstype 'gemengd gebied' van maximaal:
 - 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,T,LT}$ (etmaalwaarde)
 - 70 dB(A) maximale geluidniveaus L_{Amax} (etmaalwaarde)
 - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde)



Kader

De VNG Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" kent het volgende stappenplan; deze dient te worden gevolgd voor de beoordeling van geluid en de goede ruimtelijke ordening:

1. Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Het voorgenomen initiatief is dan mogelijk.
2. Indien stap 1 niet toereikend is, dan is vrijstelling mogelijk:
 - a) bij een geluidbelasting in gebiedstype 'rustige woonwijk' van maximaal:
 - 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ (etmaalwaarde)
 - 65 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ (etmaalwaarde)
 - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde)
 - b) bij een geluidbelasting in gebiedstype 'gemengd gebied' van maximaal:
 - 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ (etmaalwaarde)
 - 70 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,max}$ (etmaalwaarde)
 - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde)
3. Indien stap 2 niet toereikend is, dan is vrijstelling met nadere motivering mogelijk:
 - a) bij een geluidbelasting in gebiedstype 'rustige woonwijk' van maximaal:
 - 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ (etmaalwaarde)
 - 70 dB(A) maximale geluidniveau $L_{A,max}$ (etmaalwaarde)
 - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde)
 - b) bij een geluidbelasting in gebiedstype 'gemengd gebied' van maximaal:
 - 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ (etmaalwaarde)
 - 70 dB(A) maximale geluidniveau $L_{A,max}$ (etmaalwaarde) exclusief piekgeluiden vanwege verkeer (dagperiode)
 - 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde)
4. Bij een hogere geluidbelasting dan in stap 3 zal vrijstelling doorgaans niet goed mogelijk zijn.

Beoordeling invloed bedrijven en plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen verschillende bedrijven. Onderstaand wordt per bedrijf een afweging gemaakt over de relevantie voor het plangebied. Tevens is vanwege de ruimtelijke relevantie ook ingegaan op terrassen en het komen en gaan van bezoekers.

Molenstraat 6, restaurant Venetië

Op deze locatie is volgens het bestemmingsplan avondhoreca mogelijk, een voorbeeld hiervan is restaurant. Een restaurant kent een richtafstand in gemengd gebied van 0 meter (zie voorgaande paragraaf). De huidige bebouwing van Molenstraat 6 is op ten minste 4 meter uit de terreingrens gelegen. Voldaan kan worden aan de richtafstand en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit dit bedrijf.

Molenstraat 11a, Viswinkel Vis & Co

Op deze locatie is volgens het bestemmingsplan detailhandel mogelijk. Een winkel voor de verkoop en bereiding van etenswaar kent een richtafstand in gemengd gebied van 0 meter (zie voorgaande paragraaf). Molenstraat 11a is aan de andere kant van de Molenstraat gelegen, de afstand tot de toekomstige bebouwing van Molenstraat 8-10 bedraagt ten minste 10 meter. Vanuit dit bedrijf is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het plangebied Molenstraat 8-10, omdat voldaan kan worden aan de richtafstand.



Molenstraat 12, restaurant Krata

Op deze locatie is volgens het bestemmingsplan avondhoreca mogelijk, een voorbeeld hiervan is restaurant. Een restaurant kent een richtafstand in gemengd gebied van 0 meter (zie voorgaande paragraaf). De huidige bebouwing van Molenstraat 12 is grenst aan het perceel van Molenstraat 8-10. De bebouwing is gepland aansluitend op de bebouwing van Molenstraat 12. Echter zoals op de bouwtekening (zie bijlage A) gezien kan worden, wordt niet direct tegen de bebouwing van aangebouwd. Voldaan wordt aan de richtafstand.

Daarnaast zijn in Molenstraat 12 reeds 2 woningen boven het restaurant aanwezig. De interne geluidwering (binnen hetzelfde pand) is maatgevender dan het geluid naar een ander pand, zeker wanneer een grote spouw tussen beide panden zit en Molenstraat 8-10 een eigen fundering heeft.

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat omdat voldaan wordt aan de richtafstand en andere bestemmingen maatgevender zijn.

Molenstraat 13 en 15, muziekcafé Tam Tam en Café t Pandje

Op deze locaties is volgens het bestemmingsplan nachthoreca mogelijk; muziekcafé Tam Tam en Café t Pandje passen daar binnen. De richtafstand die hierbij past bedraagt in gemengd gebied 10 meter. Tussen de gevel van beide café's en de toekomstige bebouwing van Molenstraat 8-10 bedraagt ten minste 10 meter.

Daarnaast zijn boven de café's woningen gelegen, dit kunnen dienstwoningen bij de café's zijn, echter deze woningen zijn over en weer woningen van derden. Wederom kan gesteld worden dat interne geluidwering minder bedraagt dan het geluid naar buiten toe. Voor het geluid naar buiten toe kan gesteld worden dat op zowel Molenstraat 6 als 12 bovenwoningen aanwezig zijn. Ook deze woningen zijn aan de overzijde van de weg op dezelfde gevelrooilijn als Molenstraat 8-10 gelegen. Afsluitend was op Molenstraat 10 reeds een woonbestemming aanwezig.

Het woon- en leefklimaat vanwege deze bedrijven is aanvaardbaar uitgaande van de richtafstand, waar aan voldaan wordt. Tevens is hierbij rekening gehouden met andere bestemmingen die maatgevender zijn.

Overige aspecten: terrassen en komen en gaan van bezoekers

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal terrassen aanwezig. Vanuit de ruimtelijke afweging is dit aspect ook beschouwd. Tevens is bij het komen en gaan van bezoekers stil gestaan.

Het plangebied Molenstraat 8-10 ligt in het centrumgebied van Deurne. Op ca. 80 meter is de Markt van Deurne gelegen met horeca en terrassen. In de Molenstraat zelf zijn ook diverse horecagelegenheden gevestigd. Dit alles zorgt dat de omgeving levendig is. Het geluid van terrassen en het komen en gaan van bezoekers maakt onderdeel uit van het omgevingsgeluid. In het bestemmingsplan zijn terrassen mogelijk gemaakt binnen de bestemming "verkeer - verblijfsgebied", wat voor het gehele centrum geldt.

Bij het vaststellen van de mogelijkheid voor terrassen op grond van de bestemming "Verkeer – verblijfsgebied" is de afweging gemaakt dat dit niet strijdig is met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de woningen in het centrum. Het plangebied Molenstraat 8-10 is in lijn met de omliggende bebouwing opgezet.

**dB**

Conclusie

Het bouwplan Molenstraat 8-10 is gepland in het centrum van Deurne en maakt de realisatie van 6 appartementen mogelijk. In de directe omgeving zijn bedrijven gevestigd. In het voorliggende onderzoek is de invloed op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen onderzocht.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

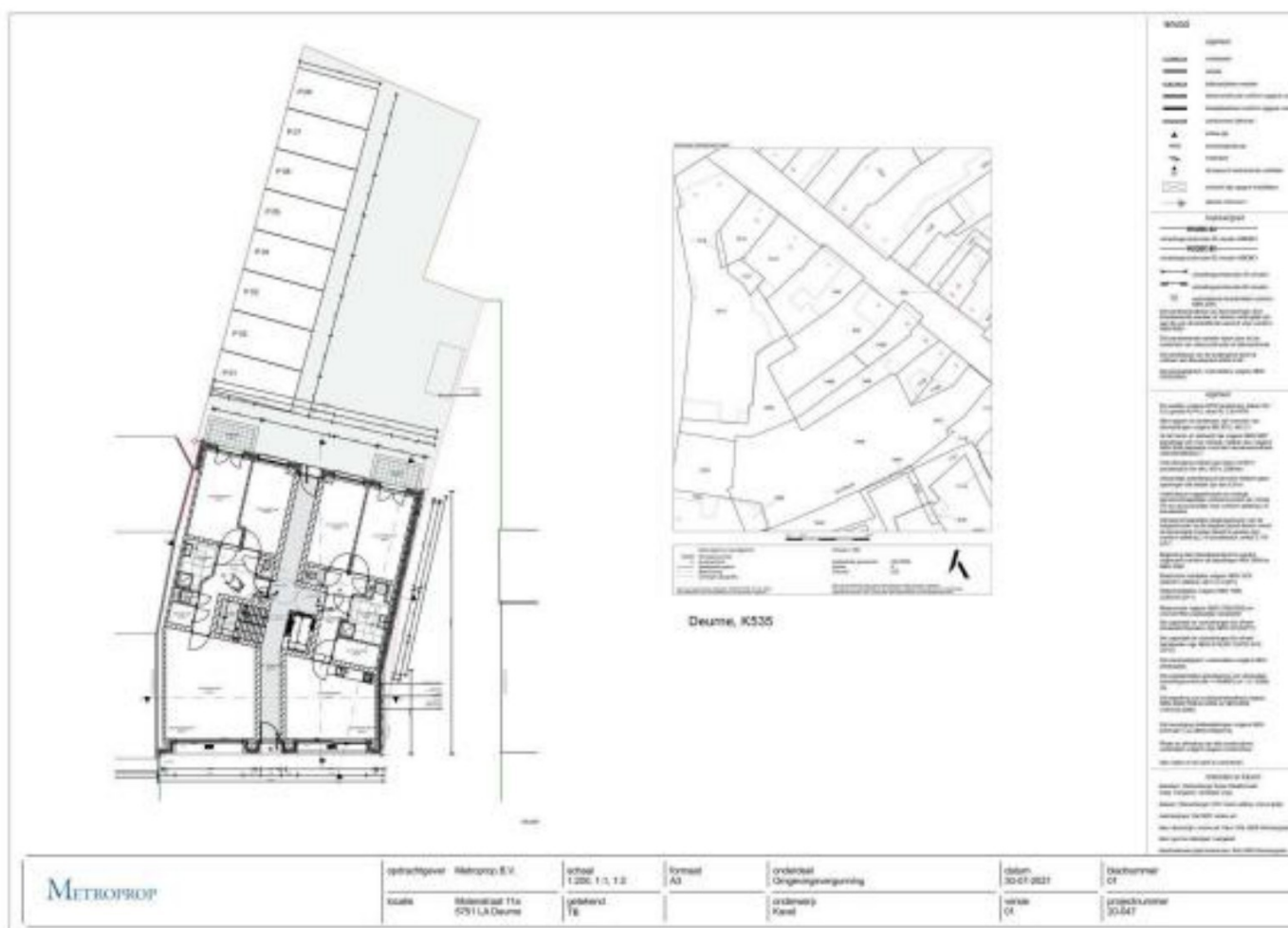
- Bij de woningen Molenstraat 8-10 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat,
- Dat sprake is van een gemengd gebied voor de beoordeling van deze aanvaardbaarheid;
- Voldaan kan worden aan de richtafstanden en veelal zijn andere bestemmingen maatgevend.
- Ook vanwege terrassen of komen en gaan van bezoekers is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het GeluidBuro

Adviseur

Bijlagen

- *Plattegrond begane grond en situatie*



Aeriusberekeningen

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Lorenzo Tempelaars	Ooievaarslaan 1, 1121EJq Landsmeer

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Ooievaarslaan 1	S4Dx6zGMpLB8	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
27 oktober 2020, 14:53	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	2,40 kg/j
NH ₃	-

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Het project omvat de verbouwing van de hoekwoning aan de Ooievaarslaan 1 te Landsmeer. Bij de verbouwing zullen een nieuwe erker en aanbouw aan de woning worden gebouwd, tevens zal de zolderverdieping verhoogd worden met een dakopbouw.

Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

Bron Sector	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Bron 1 Wonen en Werken Woningen	-	z.40 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam	Bron 1
Locatie (X,Y)	123181, 493876
Uitstoothoogte	1,0 m
Temperatuur emissie	11,85 °C
Uitreeddiameter	0,1 m
Uitreedrichting	Verticaal geforceerd
Uitreesnelheid	0,0 m/s
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	2,40 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201013_1649cba239

Database versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>