

## Motivering Omgevingsplan

Blasiusstraat 7 – 9, Deurne

---

Gemeente Deurne



## Colofon:



Opgesteld door:	Van Santvoort Advies B.V. Berg 2-4 5671 CC Nuenen
Plangebied:	Blasiusstraat 7-9, 5754 AS Deurne
Kenmerk:	ADV0228
Datum:	16 oktober 2024 (laatst gewijzigd op 10 november 2025)
Status:	Ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.0762.TAMOP202404-B001



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel.....	5
1.2	Ligging van het plangebied.....	5
1.3	Vigerend omgevingsplan.....	6
1.4	Procedure.....	6
1.5	Leeswijzer.....	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie.....	8
2.2	Beoogde situatie.....	8
3	Beleidskader.....	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	14
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1	Structuurvisie Deurne 2023.....	17
3.3.2	Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040.....	17
4	Omgevingsaspecten.....	22
4.1	Waterparagraaf.....	22
4.2	Bodem.....	27
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie.....	27
4.3.1	Cultuurhistorie.....	27
4.3.2	Archeologie.....	28
4.4	Parkeren en verkeer.....	29
4.4.1	Parkeren.....	29
4.4.2	Verkeer.....	30
4.5	Weging van het natuurbelang.....	30
4.5.1	Bescherming op gebiedsniveau.....	30
4.5.2	Soortenbescherming.....	32
4.5.3	Houtopstanden.....	32
4.6	Milieuaspecten.....	32
4.6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	32
4.6.2	Geur.....	33
4.6.3	Geluid.....	35
4.6.4	Luchtkwaliteit.....	41
4.6.5	Externe veiligheid.....	43
4.6.6	Volksgezondheid.....	45
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	46
5	Juridische planopzet.....	47
5.1	Planvorm.....	47
5.2	Plankaart.....	47
5.3	Planregels.....	47

6	Uitvoerbaarheid .....	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	49
7	Bijlagen .....	50

# 1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze motivering opgenomen.

## 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van de panden aan de Blasiusstraat 7-9 te Deurne. In de panden waren tot voorheen een discotheek en evenementenhal Apollo gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen om nieuwe woningen te realiseren.

Met het plan worden 31 nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft 16 appartementen en 15 duplexwoningen. De beoogde plannen omvatten de realisatie van 2 bouwblokken. Het bouwblok voor de appartementen wordt 4 laags hoog en het bouwblok het bouwblok voor de duplexwoningen wordt 3 laags hoog.

Om het initiatief mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voor de ontwikkelingsplannen is een principeverzoek ingediend, waarop het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Deurne aangegeven heeft aangegeven dat het initiatief kansrijk is onder bepaalde voorwaarden. Bij de uitwerking van voorliggend omgevingsplan zijn deze voorwaarden betrokken. Middels deze motivering wordt het plan nader onderbouwd.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op meerdere percelen kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie L, nummer 4069, 6119, 6171, 6172, en 6173.

Het plangebied is gelegen in het centrum van de wijk Zeilberg, in de kern Deurne. Het plangebied is gelegen te midden van verschillende bedrijven, waaronder winkels, horecagelegenheden en een supermarkt. Tegenover het plangebied is een sportschool binnen de Willibrordus kerk gevestigd. Tevens zijn er rondom het plangebied woonhuizen gelegen. Hierdoor typeert de omgeving van het plangebied zich als centrumgebied van de wijk Zeilberg.

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Luchtfoto omgeving plangebied

### 1.3 Vigerend omgevingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoals in de beheersverordening 'Zeilberg', dat is vastgesteld op d.d. 07-07-2015. Het plangebied heeft conform dit plan deels de bestemming 'Gemengd' en deels de bestemming 'Woongebied' met ter plaatse de volgende aanduidingen:

- Discotheek;
- Horeca;
- Waarde – Archeologie Gematigd; en
- Vrijwaringszone – molenbiotoop.

In Afbeelding 2 is een uitsnede van het plangebied opgenomen uit de plankaart van het vigerende omgevingsplan.

De bestemming 'Gemengd' bevindt zich binnen het groene kader, de bestemming 'Woongebied' bevindt zich binnen het rode kader.



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart beheersverordening 'Zeilberg' (Bron: Regels op de kaart, Omgevingsloket)

Het vigerende omgevingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken. Een herziening van het omgevingsplan voor deze ontwikkeling is noodzakelijk.

### 1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het geldende omgevingsplan. In overleg met de gemeente Deurne is derhalve afgesproken om een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden op basis van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) via de IMRO-standaard.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn gemeenten verplicht om wijzigingen in het omgevingsplan te publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB) en het besluit op te stellen volgens de Standaard officiële publicaties (STOP) en de bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze procedure is globaal in 3 stappen in te delen:

1. Voordat er een ontwerpbesluit wordt genomen op het omgevingsplan geeft de gemeente kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen via in het gemeenteblad de LVBB, waarbij ingegaan wordt op het voorgenomen participatietraject.
2. Het ontwerpbesluit en de inzagetermijn worden integraal bekend gemaakt in het gemeenteblad via de LVBB.
3. Het omgevingsplan wordt door de gemeente vastgesteld.

De TAM vormt een tijdelijk alternatief om wijzigingen in het bestemmingsplan te publiceren tot er aan de nieuwe standaarden kan worden voldaan.

Op de wijziging van het omgevingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van zes weken kan door eenieder een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn liggen de verbeelding, regels en motivering inclusief bijlagen, ter inzage. Binnen 6 maanden nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het plan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het omgevingsplan is vastgesteld wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het plan in werking is getreden kunnen, de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden ingediend.

### 1.5 Leeswijzer

In deze motivering zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

## 2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande- en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

### 2.1 Bestaande situatie

Aan de Blasiusstraat 7-9 te Deurne is momenteel een discotheek en evenementenhal Apollo gevestigd. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.600 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.200 m<sup>2</sup>. De Blasiusstraat 7-9 betreft een kroeg en discotheek, waarbij de meeste bezoekers in de avond- en nachturen aanwezig zijn. Het pand aan de Blasiusstraat 7 dateert uit 1925 en het pand aan de Blasiusstraat 9 uit 1924. De bebouwing kenmerkt zich door de witte muren en witte dakkapellen met puntdak. De in- en uitgang van de bebouwing bevindt zich aan de Blasiusstraat. De Blasiusstraat 7 heeft een terras aan de voorzijde. De Blasiusstraat 9 heeft een overkapping die aan de voorzijde uitsteekt. Aan de achterzijde van de bebouwing is een parkeerplaats gelegen, welke bereikbaar is vanaf de Zeilbergsestraat.

Navolgende afbeelding geeft een luchtfoto van het plangebied weer. Het plangebied is in het rood omlijnd.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied (bron: Regels op de kaart, Omgevingsloket)

### 2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wenst op de planlocatie 31 nieuwe woningen te realiseren. Het plan omvat de ontwikkeling van twee bouwblokken in de koop- en huursector. Er zullen 16 appartementen en 15 duplexwoningen ontwikkeld worden. Het is daarom gewenst om de bestaande functie 'Gemengd' te wijzigen in 'Woongebied'.

Het woningaanbod zal beschikbaar zijn voor zowel huur- als koopopties, en er zullen woningen worden aangeboden in verschillende prijsklassen. Dit betekent dat er woningen beschikbaar zullen zijn in de goedkope, midden sector en dure sector. Met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in 7 sociale huur appartementen, 8 midden huur appartementen, 6 midden middelhoge koop, 6 hoog middel dure koop en 4 dure

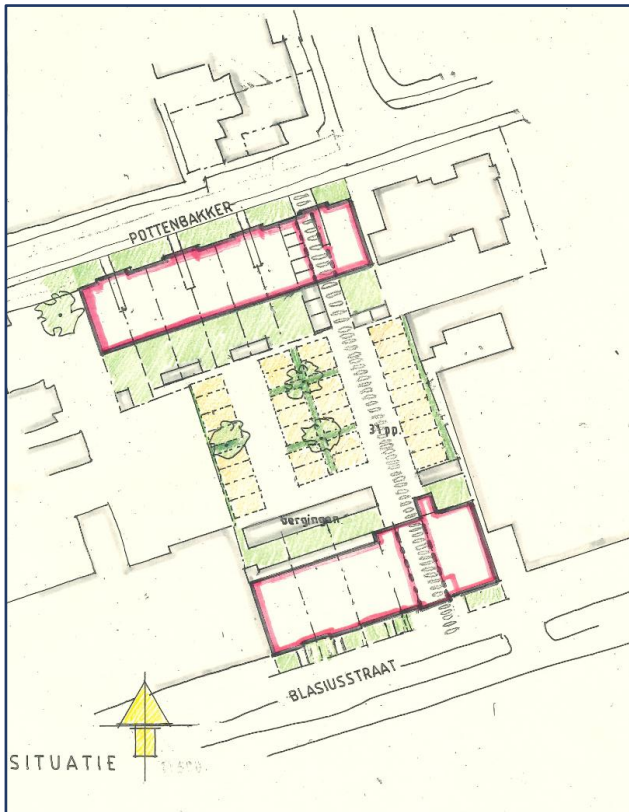
koopappartementen. Voor Zeilberg is het wenselijk dat er betaalbare starterswoningen gebouwd worden gaan worden, daarom ligt het aandeel starterswoningen op 67 %. Het aantal levensloop geschikte woningen ligt op een aandeel van 33%. Het project streeft ernaar een diverse gemeenschap te creëren door woningen aan te bieden voor verschillende budgetten en behoeften. Het doel is om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren waar mensen van verschillende achtergronden kunnen samenleven en genieten van hoogwaardige huisvesting.

Het is beoogd om in het bouwblok aan de zuidoostzijde 6 appartementen van circa 58 m<sup>2</sup>, 6 appartementen van circa 65 m<sup>2</sup>, 4 appartementen van circa 74 m<sup>2</sup> te realiseren. Het bouwblok wordt 4 lagen hoog. De appartementen op de begane grond krijgen ieder toegang tot een tuin. De appartementen op de eerste en tweede verdiepingen krijgen ieder toegang tot een balkon/loggia. De appartementen op de derde verdieping krijgen ieder een eigen terras. Om de bovenverdiepingen goed bereikbaar te maken is er in het appartementenblok een lift aanwezig.

In het bouwblok voor de duplexwoningen worden 7 woningen van circa 45 m<sup>2</sup> op de begane grond en 8 duplexwoningen van circa 60 m<sup>2</sup> op de eerste- en tweede verdieping gerealiseerd. Het bouwblok wordt 3 lagen hoog. De woningen op de begane grond beschikken over een tuin met berging. De overige woningen worden voorzien van een terras.

Het appartementenblok zal geplaatst worden aan de zuidoostzijde van het plangebied, gericht naar de Blasiusstraat, en biedt ruimte aan 16 appartementen. Het andere woonblok zal geplaatst worden aan de noordwestzijde van het plangebied en biedt ruimte aan 15 duplexwoningen. De bebouwing zal stedenbouwkundig worden ingepast en wordt daardoor passend in het bestaande straatbeeld. De bebouwing wordt in dezelfde lijn geplaatst als de bestaande bebouwing. Het appartementenblok aan de zuidoostzijde gericht op de Blasiusstraat krijgt een hellend met afgetopt dak met een maximale bouwhoogte van 13,5 meter. Het woonblok aan de noordwestzijde krijgt een hellend dak met een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. De afwisseling in kapvorm en kaprichting zorgt voor een speelse en traditionele uitstraling, wat past binnen het afwisselende straatbeeld van de Blasiusstraat. De doorgang vanuit de Blasiusstraat richting de parkeervoorziening zorgt voor een splitsing in het gebouw waarmee de indruk wordt gemaakt dat er meerdere gebouwen worden gebouwd die samenkomen in een geheel.

Tussen de twee woonblokken in worden bergingen geplaatst. Tevens worden er op het binnenterrein 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Alle parkeerplaatsen worden ontsloten via de Blasiusstraat. Naar de Pottenbakker komt enkel een ontsluiting voor langzaam verkeer. Er is specifiek voor deze ene ontsluiting voor auto's gekozen, omdat de Pottenbakker een doodlopende straat is. Dit blijft zo en voorkomen moet worden dat de parkeerplaats als sluiproute gebruikt gaat worden. Door de parkeerplaats van het appartementencomplex te ontsluiten aan de Blasiusstraat ontstaat er geen verkeersoverlast in de woonwijk.



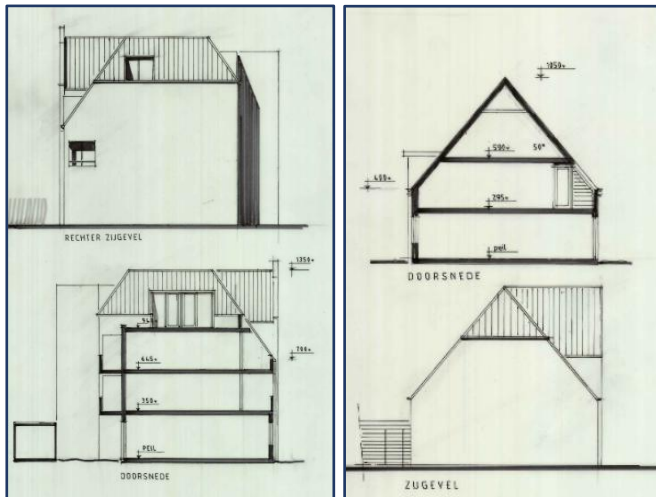
Afbeelding 4: Situatieschets Blasiusstraat 7-9



Afbeelding 5: Vogelvluchtimpresie



Afbeelding 6: Gevelbeeld Blasiusstraat



Afbeelding 7: Doorsneden (links: appartementen en rechts: duplexwoningen)

## 3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

### 3.1 Rijksbeleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten<sup>1</sup>, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

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

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een discotheek en evenementenhal naar een woningbouwlocatie voor 16 appartementen en 15 duplexwoningen. Hiermee wordt voorzien in een divers woningaanbod in de goedkope, midden sector en dure sector. Duurzaamheid en een gezond woonklimaat worden hierbij in ogenschouwen genomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de omgevingswaarden bodem, water en lucht. Geconcludeerd kan worden dat beoogde plannen aansluiten bij beleidskeuzes van de NOVI.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan.

De Ladder is van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de motivering op dat plan een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Raad van State heeft de norm voor een stedelijke ontwikkeling al veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op basis van de jurisprudentie dient voor toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden aan de volgende vragen:

- a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Als een vraag positief kan worden beantwoord dient de Ladder verder te worden doorlopen. Wanneer een vraag negatief wordt beantwoord is de Ladder niet (verder) van toepassing.

##### a. Voorziet het besluit in een stedelijke ontwikkeling?

De vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van de aard en omvang van de ontwikkeling. Beoordeeld dient te worden of het initiatief valt onder één van de genoemde 'stedelijke ontwikkelingen' in artikel

5.129g van het Bkl. Verder dient de in een omgevingsplan voorziene ontwikkeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Een stedelijke ontwikkeling is in het Bkl gedefinieerd als:

*‘ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening’.*

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Het plan betreft de nieuwbouw van 16 nieuwbouwappartementen en 15 duplexwoningen. Gezien de aard en omvang van het initiatief kan dus worden geconcludeerd dat er hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat verder wordt getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

b. Voorziet het besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Om te bepalen of met de stedelijke ontwikkeling ook sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Of te wel, maakt het plan meer bebouwing mogelijk dan het geldende omgevingsplan toestaat.

Een omgevingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende omgevingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g van Bkl, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)).

Het initiatief voorziet in de functiewijziging van een discotheek en evenementenhal in een woningbouwlocatie voor 16 appartementen en 15 duplexwoningen. In de bestaande planologische situatie was ter plaatse dus al sprake van ruimtebeslag voor een stedelijke functie. Echter, omdat er 31 wooneenheden aan het plangebied worden toegevoegd en hiervoor de bouwmassa toeneemt is het niet uit te sluiten dat de planologische functiewijziging desalniettemin van een dusdanige aard en omvang is dat er alsnog sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat er toch verder wordt getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Op dit moment zijn binnen het plangebied een discotheek en evenementenhal met parkeergelegenheid aanwezig. De discotheek en evenementenhal zijn momenteel nog in gebruik door initiatiefnemer. De bestaande bedrijfsbebouwing worden gesloopt om plaats te maken voor 16 appartementen en 15 duplexwoningen. Hierbij is sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, omdat er een nieuwe mogelijkheid voor wonen wordt gecreëerd, waarbij de gebruikswaarde van het gebied vermeerderd. De woningen zullen aansluiten bij de klassieke architectuur van de directe omgeving. De ontwikkeling van de locatie zorgt derhalve voor een opwaardering van het gebied. Bovendien kampt Nederland met een enorm woningtekort. Deze ontwikkeling maakt de realisatie van 31 woningen mogelijk en draagt hiermee bij aan de doelstelling om voldoende woningen, o.a. in de goedkope, middelde en dure sector, te bouwen. Er is dus behoefte aan de voorziene ontwikkeling. Dit wordt verder toelicht in de paragraaf 3.3 (regionaal beleid).

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Bestaand stedelijk gebied is in het Bkl gedefinieerd als:

*‘op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen’.*

Uit deze definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de nota van motivering wordt opgemerkt dat de kwalificatie van bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving.

In de jurisprudentie zijn lijnen uitgezet voor het begrip stedelijk gebied onder het Bkl. Gronden waarop een agrarische functie rust, en die overeenkomstig de functie worden gebruikt, vormen geen onderdeel van stedelijk gebied. Onbebouwde grond met een niet-agrarische functie kan deel uitmaken van het stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het stedelijk samenstel van bebouwing.

De locatie heeft de functie ‘gemengd’ en ‘woongebied’ en de bebouwing is gerealiseerd. De locatie had daarmee al bebouwing ten behoeve van een horeca. Er kan dus worden geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Uit de toetsing aan de Ladder kan worden geconcludeerd dat het initiatief voorziet in een actuele behoefte die binnen stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Het initiatief voldoet dus aan de voorwaarden voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan wordt hier in de navolgende paragrafen hieraan getoetst.

### 3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogingen onderscheiden:

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

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel in bestaand stedelijk gebied en neemt daarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogingen uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het plan in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV). De Ov bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De Ov is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2022 in werking is getreden.

De Ov bevat enerzijds rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van het omgevingsplan. De

ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen een werkingsgebied. Daarnaast bevat de Ov algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Ov. In hoofdstuk 5 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden. Voor elk plan geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Stedelijk gebied', 'Stalderingsgebied', 'Norm wateroverlast stedelijk gebied' en 'Aardkundige waarden'. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst. Aan de aanduiding 'Stalderingsgebied' zal niet worden getoetst omdat het initiatief geen veehouderij omvat.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

#### Paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 5.8 t/m 5.10). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn op dit plan niet van toepassing.

#### Artikel 5.8 Ov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van 31 nieuwe toekomstbestendige woningen. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied, waardoor er sprake is van inbreiding. In voorgaande paragraaf is reeds geconcludeerd dat de Ladder niet van toepassing is op het initiatief. Er is met het initiatief dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

#### Artikel 5.9 Ov: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze motivering.

#### Artikel 5.10 Ov: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met het beoogde plan wordt binnen bestaand stedelijk gebied een verbeteringsslag gemaakt, omdat een discotheek en evenementhal worden getransformeerd ten behoeve van 31 toekomstbestendige kwalitatieve woningen. De ontwikkeling zal het gebied een kwaliteitsimpuls geven. Bovendien draagt het plan bij aan verschillende opgaven en belangen, zoals o.a. het toevoegen van verschillende woningtypen, de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het tegengaan van ongewenste functies binnen een woongebied en het toevoegen van groen. Om deze redenen is er binnen het plangebied sprake van meerwaardecreatie.

#### Artikel 5.55 Ov: Duurzame stedelijke ontwikkeling

*Lid 1: In het Stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen mits:*

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzaam stedelijke ontwikkeling is.*

Het beoogde plan voorziet in een woningbouwontwikkeling, waar momenteel enorme behoefte aan is. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de regionaal gemaakte woningbouwafspraken. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.3 (Gemeentelijk beleid)

*Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*

- a. bevordert een goede ruimtelijke 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 de 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.*

Een duurzame stedelijke ontwikkeling bevordert onder andere een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt optimaal invulling gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie en wordt er rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. Bij de ontwikkeling van de nieuwe appartementen zal stedenbouwkundig aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwing aan de Blasiusstraat. Door de afwisseling in kapvorm en kaprichting wordt een speelse uitstraling gecreëerd dat past bij het bestaande beeld van de Blasiusstraat. De appartementen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en de bestaande discotheek en evenementhal zullen gesaneerd worden, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De appartementen zullen duurzaam worden ontwikkeld conform de moderne eisen ten aanzien van klimaatadaptatie en energiebesparing worden uitgevoerd. Met het initiatief is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

## Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de structuurvisie 'structuurvisie Deurne 2030' en het de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

#### 3.3.1 Structuurvisie Deurne 2023

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. De structuurvisie is één integraal beleidsstuk, als basis voor alle beleidsterreinen en onderwerpen die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. De structuurvisie verbindt de kernkwaliteiten van de gemeente om zo een herkenbare en ook heldere lijn te schetsen naar de toekomst.

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 als naar locatie. 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. De uitgangspunten bij woningbouw zijn: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

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 wordt in de bestaand woningvoorraad nog niet voldoende tegemoetgekomen. Tevens is een goede inrichting van de openbare ruimte, voldoende voorzieningen en een veilige woonomgeving van groot belang.

Hieruit volgen deze beleidsuitgangspunten en -keuzen:

- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
- Woningbouw bij voorkeur nabij voorzieningen;
- Verbinden van voorzieningen;
- Aansluiten op behoeften van kernen en wijken;
- Omzetting van leegstaand vastgoed 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.

Het initiatief omvat de realisatie van 31 koop- en huurwoningen op een locatie die vrijkomt na sloop van een discotheek en evenementenhal. Door de bestaande woningnood is er een behoefte aan de realisatie van nieuwe woningen. De woningen zijn passend bij de vraag naar kleinschalige woningen voor bijvoorbeeld starters of senioren. Het appartementenblok heeft een lift waardoor alle verdiepingen goed bereikbaar zijn. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande landelijke kern waardoor er geen sprake is van uitbreiding van het stedelijk gebied. Er zijn voldoende voorzieningen in de nabije omgeving, zoals horeca, winkels en een supermarkt. De bebouwing wordt duurzaam en energie neutraal gebouwd. Tevens wordt het plan stedenbouwkundig ingepast zodat het bestaande beeld niet wordt aangetast.

Het initiatief is dus passend binnen het beleidskader van de Structuurvisie Deurne 2030.

#### 3.3.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad van Deurne de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040' vastgesteld. De gemeente Deurne is bij uitstek een woon- en leef gemeente. Het is een gemeente met een sterke centrale kern, goede voorzieningen en verbindingen, een gevarieerd landelijk gebied en levendige kerkdorpen met elk een eigen karakter. Een gemeente die wil blijven boeien en haar inwoners wil binden en verbinden.

Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen. De stijging wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Er is behoefte aan flexibele woningen voor kleinere huishoudens, zoals senioren, starters en jonge gezinnen. De prioriteit ligt dan ook bij realisatie van 'kleinere' woningen, betaalbaar en levensloopbestendig.

Ruimte wordt dan ook geboden aan creativiteit en innovatie voor initiatieven die tegemoetkomen aan de specifieke woningbehoefte in Deurne.

De woonvisie dient tevens als afwegingskader voor woningbouwinitiatieven, waarbij gekeken wordt naar de volgende thema's:

### 1. Woningbouw in aantallen

De voor Deurne berekende woningbehoefte is voor de periode 2019-2040 tussen de 640 en 935 woningen. Deze behoefte aan groei zal rond 2030 stabiliseren en daarna licht krimpen. Dit betekent dat binnen bestaand stedelijk gebied goede woningbouwplannen, zijnde inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied, niet worden afgewezen. Voorwaarde is wel dat een aantrekkelijk en aantrekkelijk woonklimaat wordt gerealiseerd op deze locaties, aansluitend bij de door de gemeente gestelde kwalitatieve kaders.

De locatie ligt in de kern Zeilberg en ligt dus binnen bestaand stedelijk gebied. Zoals in paragraaf 'Structuurvisie Deurne 2030' is vermeld, is het noodzakelijk om te blijven bouwen, zodat zowel jongeren en senioren in het dorp kunnen blijven wonen, zodat de levendigheid in een dorp op peil wordt gehouden. Het initiatief voorziet in deze behoefte door betaalbare starterswoningen en levensloopbestendige woningen te realiseren en past daarmee binnen de prioriteitenlijst uit de woonvisie. Het project is qua bouwmassa passend en aantrekkelijk, omdat de appartementen in stedenbouwkundig worden ingepast in dezelfde lijn als de omliggende bebouwing. Door toevoeging van groen wordt het woonklimaat tevens aantrekkelijker en aantrekkelijk. Ten aanzien van de kwalitatieve kaders wordt gekeken naar het afwegingskader woningbouwkwaliteiten, zie het volgende thema. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan de eisen voor onbebouwde locaties aan de randen van de kernen in het stedelijk gebied.

### 2. Woningbouw in kwaliteiten

Aanvullende initiatieven door andere partijen voor huisvesting van lagere inkomens, kwetsbare en/of bijzondere doelgroepen wonen met zorg worden ook gefaciliteerd door de gemeente. Hiervoor geldt het onderstaand afwegingskader woningbouwkwaliteiten.

Afwegingskader woningbouwkwaliteiten									
	<40 GBO <sup>24</sup>	m2	40-60 GBO	m2	60-90 GBO	m2	90-120 m2 GBO	> 120 m2 GBO	% woningbouw- programma (bruto)
Koop betaalbaar (tot € 200.000)	-		+		++		++	-	10-15%
Koop middelduur tot € 250.000	-		-		++		++	-	15-20%
Koop middelduur vanaf € 250.000	-		-		++	Mits levensloop geschikt	++	Mits levensloop geschikt	15-20%
Koop duur (boven € 345.000)	-		-		+	Mits levensloop geschikt	+	Mits levensloop geschikt	5-10%
Huur sociaal (tot € 720)	-		+		+		+	-	25-35%
Huur midden (€ 720 - € 1000)	-		-		++	Mits levensloop geschikt	++	Mits levensloop geschikt	5-15%
Huur duur (boven € 1000)	-		-		+	Mits levensloop geschikt	+	Mits levensloop geschikt	0-5%
Levensloopgeschikte <sup>27</sup> woningen/ appartementen									Min. 50%

Afbeelding 9: Afwegingskader woningbouwkwaliteiten

Met de beoogde bouw van 31 appartementen past het plan binnen dit afwegingskader. Voor al deze woningen geldt een ++ of + welke 'ja, mits levensloop geschikt' betekent. De verdeling naar prijsklasse conform de Regionale begrippenlijst is als volgt:

- woningen sociale koop of lage middeldure koop: max € 265.000 VON
- woningen midden middeldure koop: max € 305.000 VON
- woningen hoge middeldure koop: max € 370.000 VON
- Maximaal 1 woning dure koop

Met deze ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in 7 sociale huur appartementen, 8 midden huur appartementen, 6 midden middelhoge koop, 6 hoog middel dure koop en 4 dure koopappartementen. Voor

Zeilberg is het wenselijk dat er betaalbare starterswoningen gebouwd worden gaan worden, daarom ligt het aandeel starterswoningen op 67 %. Het aantal levensloop geschikte woningen ligt op een aandeel van 33 %. Hiermee wordt voldaan aan de kwaliteitseis in de woonvisie van betaalbare kleinere en levensloopgeschikte woningen voor Zeilberg.

### 3. Woningbouw naar locaties

Voor de locaties in alle dorpen en steden geldt ten aanzien van woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied geldt het volgende afwegingskader, waarbij onderscheid wordt gemaakt in 3 typen locaties:

- Inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed (inclusief monumenten en beeldbepalende panden) binnen bestaand stedelijk gebied.
- Onbebouwde randlocaties binnen bestaand stedelijk gebied.
- Kavel- en woningsplitsing binnen bestaand stedelijk gebied.

Het betreft een initiatief in der kern Zeilberg waarbij een discotheek en evenementenhal ruimte gaat maken voor 31 appartementen. Daarmee valt het initiatief onder het type 'Inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en leegstaand vastgoed (inclusief monumenten en beeldbepalende panden)', waarbij volgens het principe van 'nee, tenzij' dient te worden voldaan aan 3 voorwaarden. Ten eerste sluit het initiatief met starterswoningen en levensloopbestendige woningen, geschikt voor senioren, aan op de specifieke lokale behoefte en doelgroepen volgens de woonvisie. Voorzieningen zijn op wandelafstand binnen 500 meter bereikbaar, waarmee zelfredzaamheid, sociale contacten en beweging (een dagelijks ommetje) gestimuleerd worden. Zoals in het thema 'Woningbouw in aantallen' vermeld, is er geen andere passende inbreidings-, herstructurerings- en transformatie locatie binnen de kom van Zeilberg voor dit kleinschalige project beschikbaar. Ten tweede sluit het woningbouwplan direct aan op het bebouwd stedelijk gebied tussen woningbouw aan de Pottenbakker en aan de Blasiusstraat. Er wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpassing door de bebouwing in dezelfde rooilijn als de omliggende bebouwing te situeren. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, zie hiervoor de paragraaf 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Het is met 31 appartementen een kleinschalig en divers woningbouwplan. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarden die aan de onbebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied gesteld worden.

Het gemeentelijk beleid wordt in 2024 geactualiseerd in lijn met de in voorbereiding zijnde herijking van de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant d.d. maart 2023. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de speerpunten zoals genoemd in de (concept)woonwelzijn-zorgvisie zoals deze in juni 2024 in de commissie Omgeving is besproken.

Concluderend is er sprake van een woningbouwplan dat past binnen het afwegingskader gesteld in de woonvisie van de gemeente Deurne.

#### 3.3.3 Woon-welzijn-zorgvisie 2024-2040

De eerdere woonvisie uit 2019 is door ingrijpende veranderingen de afgelopen vier jaar in de maatschappelijke context toe aan vernieuwing. Gemeente Deurne heeft besloten om niet langer te spreken van een woonvisie, maar van een visie op wonen, welzijn en zorg. Hiermee wil de gemeente ook aansluiten bij de verplichtingen die door de rijksoverheid zijn gesteld.

De gemeente Deurne heeft analyses gemaakt van de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot wonen, welzijn en zorg in de gemeente. Deze analyses vormen de basis voor het vaststellen van de thema's en speerpunten die centraal staan in de woon-welzijn-zorg visie. De volgende drie hoofdthema's, met elk specifieke speerpunten, geven richting aan de visie voor de komende jaren van de gemeente Deurne.

#### Passende woningvoorraad

Deurne is een gemeente met relatief veel grote en dure koopwoningen die, wanneer ze eenmaal vrijkomen, voor veel woningzoekenden financieel onbereikbaar zijn en/of niet aansluiten bij de (veranderde) behoeften van de woningzoekenden. Er is krapte op de sociale huurmarkt en het aandeel sociale huur ligt onder het landelijk gemiddelde. Ook zijn duurzaamheid en klimaatadaptatie belangrijke aandachtspunten bij het toekomstbestendig wonen en leven in de gemeente Deurne.

In dit thema, passende woningvoorraad, draait het daarom om het realiseren van een divers aanbod aan woningen dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, van jong tot oud. De speerpunten binnen dit thema zijn gericht op het bouwen van woningen volgens de behoefte, het stimuleren van doorstroming, het creëren van

gemengde woonwijken, het flexibeler gebruik van de bestaande woningvoorraad, het inzetten op sociale huur en het verduurzamen van de woningvoorraad.

#### Geschikte woonomgeving

De inwoners van gemeente Deurne hebben het over het algemeen fijn in Deurne. Gemeente Deurne is een landelijke gemeente, maar beschikken ook over stadse voorzieningen. Voorzieningen en een aangename, toegankelijke woonomgeving zijn belangrijk voor de sociale cohesie. Daar kom je mensen tegen en leer je elkaar kennen. Dit draagt bij aan de draagkracht in de wijken.

Dit thema, geschikte woonomgeving, richt zich daarom op het creëren van een woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeten. Ontmoeten is een basisvoorwaarde voor een zorgzame samenleving. De speerpunten binnen dit thema omvatten het stimuleren van ontmoeting, het behoud en de verbetering van het voorzieningenniveau en het optimaliseren van de bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen.

#### Toekomstbestendige ondersteuning

De gemeente ziet dat de vergrijzing leidt tot een toenemende behoefte aan zorg, terwijl er tegelijkertijd een afname in het aantal zorgverleners en mantelzorgers plaats vindt. Ouderen kiezen er steeds vaker voor, of zijn gedwongen, om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze ontwikkelingen vergen dat er als samenleving meer naar elkaar moet worden omgekeken en de druk op de zorg moet verminderen.

In dit thema, toekomstbestendige ondersteuning, staat daarom centraal hoe de ondersteuning van de inwoners kunnen waarborgen, zowel op het gebied van preventie als professionele zorg. De speerpunten binnen dit thema zijn gericht op het bevorderen van preventie en zelf- en samenredzaamheid, het faciliteren van mantelzorg, het verbeteren van de beschikbaarheid van medische zorg en het toevoegen van meer passende woningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag.

De bouw van 31 appartementen sluit uitstekend aan bij de beleidsdoelen van de gemeente Deurne, zoals beschreven binnen de thema's "Passende woningvoorraad", "Geschikte woonomgeving" en "Toekomstbestendige ondersteuning".

Deurne kampt met een tekort aan diverse en betaalbare woningen, terwijl er relatief veel grote en dure koopwoningen zijn die niet aansluiten op de behoeften van veel woningzoekenden. Door appartementen te realiseren, wordt ingespeeld op de vraag naar betaalbare woningen en kleinere huishoudens. Dit biedt een oplossing voor starters, ouderen en mensen met een sociale huurbehoefte, wat bijdraagt aan een meer gebalanceerde woningvoorraad. Daarbij kan dit initiatief helpen om doorstroming te bevorderen, bijvoorbeeld doordat senioren hun grote woningen kunnen ruilen voor een levensloopbestendig appartement. Het project draagt bovendien bij aan het streven naar gemengde woonwijken, waar bewoners uit verschillende doelgroepen samen kunnen wonen.

Daarnaast sluit de ontwikkeling van appartementen aan bij het thema "Geschikte woonomgeving". Appartementencomplexen kunnen een sociale functie vervullen en ontmoeting onder bewoners stimuleren. Wanneer deze appartementen worden ontwikkeld in een omgeving met goede voorzieningen, draagt dit bij aan een zorgzame samenleving waarin sociale cohesie wordt bevorderd. Appartementen zijn bovendien ideaal voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen, zeker wanneer deze levensloopbestendig worden gebouwd. Het project speelt hiermee in op de uitdagingen van vergrijzing en de toenemende behoefte aan passende woningen.

Tot slot biedt nieuwbouw of verbouw de mogelijkheid om duurzame en energiezuinige maatregelen te integreren. Dit helpt bij het realiseren van de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie, waardoor niet alleen de woningvoorraad toekomstbestendig wordt, maar ook de leefomgeving als geheel.

#### 3.3.4 Groenbeleids- en structuurplan

In 2017 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie 2030 'Deurne, prettig wonen en leven in de Peel!' vastgesteld. Voor prettig wonen en leven is een kwalitatief hoogwaardige omgeving belangrijk, met passende voorzieningen, groen en infrastructuur. Met het raadsprogramma 2022-2026 'Deurne: Daar doen we het voor' zijn stappen gezet om invulling te geven aan de opgaven uit de toekomstvisie. Omdat de groenstructuur een belangrijke rol speelt in het raadsprogramma, is een herijking van het bestaande groenstructuurplan uit 2009 gewenst. Dit Groenstructuurplan heeft als doel een kader te geven voor:

- Nieuwe ontwikkelingen (zoals renovaties en dorpsuitbreidingen, klimaatadaptatiemaatregelen, duurzame energie en het vergroten van de biodiversiteit), zowel toetsend als inspirerend;
- Prioritering, budgettering en investering van groenbudgetten;
- Renovatie, vervanging en eventueel verkoop van openbaar groen;
- Bescherming van boom- en groenstructuren in gemeentelijk eigendom.

Voor een goede klimaatadaptatie is het belangrijk om voldoende open ruimtes te reserveren in het stedelijk gebied. Dit betekent dat de gemeente terughoudend is met het inzetten van huidige groenstructuren voor bebouwing. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten voldoende groene buffers aanwezig zijn tussen aaneengesloten bebouwingsvlakken.

De aanwezigheid van plantvakken, gras, tuinen en andere groenelementen is van groot belang voor een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. Dit groen draagt bij aan verkoeling, infiltratie en buffering van water en draagt bij aan het welbevinden van de inwoners van Deurne. Binnen de benchmark kijken we naar het groen in openbaar gebied, het groen op private grond en het totaal van beide. Door het onderscheid in privaat en openbaar groen te maken ontstaat een beter beeld van de wijze waarop eventuele knelpunten opgelost kunnen worden. Op basis van een eigen GIS-analyse zijn de groenpercentages per buurt of kern binnen de gehele gemeente Deurne bepaald.

In de buurt van Zeilberg en de kernen Vlieren en Neerkant is momenteel relatief weinig openbaar groen aanwezig. Met de ontwikkeling wordt een discotheek en evenementenhal gesloopt om plaats te maken voor 31 appartementen. Momenteel is het gehele terrein volledig verhard. In de beoogde situatie worden de appartementen op de begane grond voorzien van een tuin. Aan de achterzijde variëren de tuinoppervlakken per appartement tussen de 17 en 50 m<sup>2</sup>. De appartementen op de begane grond aan de Blasiusstraat worden aan de voorzijde voorzien van een voortuin van ongeveer 20 m<sup>2</sup> per appartement, terwijl bij De Pottenbakker drie appartementen gezamenlijk een voortuin van circa 55 m<sup>2</sup> krijgen. Bovendien wordt op het beoogde parkeerterrein een groenstrook van in totaal 110 m<sup>2</sup> aangelegd tussen de parkeerplaatsen.

Gezien in de bestaande situatie het gehele terrein verhard wordt er met de ontwikkeling een bijdrage geleverd aan een gezond en klimaatbestendige leefomgeving in de kern Zeilberg.

## 4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk wordt de omgevingsplanactiviteit getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat er met het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 4.1 Weging van het waterbelang

Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip ‘weging van het waterbelang’ de term watertoets. Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening gehouden moet worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over de te behandelen onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. De weging van het waterbelang geschied vervolgens door op alle relevante aspecten een schriftelijke toelichting te geven. Uit deze toelichting moet blijken of – en waarom – de ontwikkeling aan de gestelde regels en richtlijnen voldoet.

#### 4.1.1 Waterrelevant beleid

Bij wijzigingen in de fysieke leefomgeving dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

##### *Rijk*

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het nationaal waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voortkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde plan.

##### *Provincie Noord-Brabant*

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving’ vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

##### *Waterschap Aa en Maas*

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma’s:

1. Waterveiligheid; Het programma ‘Waterveiligheid’ draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma ‘Klimaatbestendig en gezond watersysteem’ draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

### 3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; waterschapsverordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### *Gemeentelijk rioleringsplan Deurne 2019-2023*

De wettelijke grondslag van het GRP in zijn huidige vorm is vervallen per 1 januari 2024. Het instrument GRP vervalt onder de Omgevingswet en wordt opgedeeld over drie instrumenten:

- Beleid in de omgevingsvisie;
- Regels in het omgevingsplan;
- Maatregelen in het omgevingsprogramma.

Wanneer de inhoud van het GRP is geborgd in de hier boven genoemde instrumenten, wordt het huidige GRP ingetrokken. In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen hebben op het milieu en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. Sinds de introductie van de Wet gemeentelijk watertaken op 1 januari 2008 dient de gemeente niet alleen zorg te dragen voor stedelijk afvalwater, maar ook voor hemelwater en grondwater.

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Deurne 2019-2023 is opgesteld om de rioleringszorg en de afwikkeling van stedelijk water in de gemeente Deurne te verbeteren en aan te passen aan de huidige en toekomstige uitdagingen. De aanleg van riolering en afvalwaterzuivering heeft enorm bijgedragen aan de volksgezondheid. Een belangrijke taak blijft dan ook het in stand houden van ons systeem van inzamelen en transporteren van afvalwater en regenwater.

Als beleidsregel hanteert de gemeente bij nieuwbouw 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond en, binnen het plangebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak. Het is aan de ontwikkelende partij om aantoonbaar te maken als deze eis niet haalbaar is. Dan is maatwerk nodig. Het waterschap hanteert deze bergingseis ook, maar pas vanaf een verhard oppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

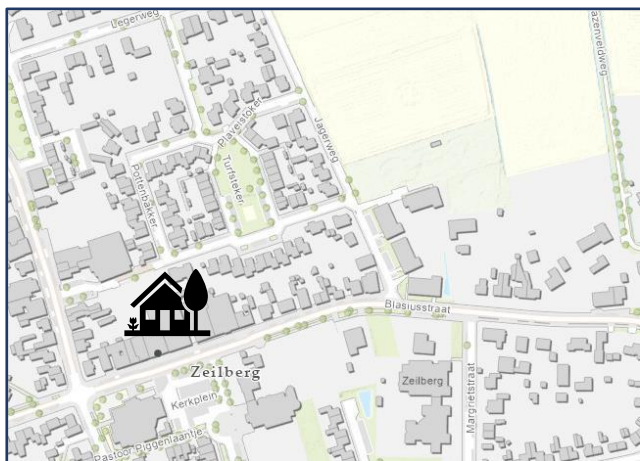
Op basis van artikel 2.2, vijfde lid van de waterschapsverordening van waterschap Aa en Maas is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Als er sprake is van een toename van 500 m<sup>2</sup> of meer zullen er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening. Vanwege het 'gemeentelijk rioleringsplan Deurne 2019-2023' zullen er mitigerende maatregelen getroffen worden in de vorm van een retentievoorziening.

Verder verwijst de waterschapsverordening in de gebods- en verbodsbepalingen voor het uitvoeren van activiteiten aan dijken, in waterlopen en de bijbehorende beschermingszones volop naar de legger. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;

- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De ontwikkeling ligt niet in een beschermingszone. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van de omgevingsplanactiviteit is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van de omgevingsplanactiviteit tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor de omgevingsplanactiviteit geen invloed heeft op een watergang.



Afbeelding 10: Uitsnede Leggerkaart waterschap Aa en Maas (bron: aenmaas.maps.arcgis.com)

#### 4.1.3 Watersysteem

Het initiatief betreft een functiewijziging. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool.

Het huishoudelijk afvalwater blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. Met de ontwikkeling is er sprake van een afname in bebouwd oppervlak. Hierdoor is er dus ook geen sprake van een toename in verhard oppervlak en is een retentievoorziening niet noodzakelijk. Om te voldoen aan het gemeentelijk rioleringsplan Deurne 2019-2023 wordt er een retentievoorziening aangebracht. De beoogde situatie voldoet derhalve aan de waterschapsverordening en het verbreed gemeentelijk rioleringsplan Deurne 2019-2023.

Derhalve wordt hierna ingegaan op de waterhuishoudkundige kenmerken van de omgevingsplanactiviteit om de gevolgen van het initiatief voor het beheer van het watersysteem inzichtelijk te maken.

##### Bodem, grond- en oppervlaktewater

De Kaderrichtlijn Water (KRW) moet ervoor zorgen dat de kwaliteit en de kwantiteit van het grondwater en het water in beken en sloten uiterlijk in 2027 voldoende is verbeterd. Het water moet goed zijn voor de natuur, het moet schoon zijn en er moet voldoende water zijn.

Met name Natura 2000-gebieden zijn heel belangrijk voor het behoud en herstel van de planten en dieren in het gebied. Daarom gelden hier strenge regels voor de inrichting en het beheer van de beken en sloten. De omgevingsplanactiviteit vindt niet plaats in een Natura 2000-gebied. Hier wordt in paragraaf Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. verder op in gegaan.

De bodem bestaat voornamelijk uit zandgrond en heeft een goede doorlatendheid. Het maaiveld ligt op circa 29,30 meter ten opzichte van N.A.P. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse is 150 cm, zie onderzoek Bijlage 1.

Met de ontwikkeling worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de grondwaterstand beïnvloeden (zoals drainages en onttrekkingen).

Zoals in paragraaf 4.1.2. reeds uiteen is gezet bevinden zich in de directe omgeving van het initiatief ook geen andere primaire watergangen. De beoogde retentievoorziening zal dus geen directe consequenties hebben voor in de omgeving aanwezige oppervlaktewateren.

Bij de inrichting, bouw en beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem, conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. Zuiveren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

#### Riolering

Bij alle bouwplannen is het uitgangspunt dat vuilwater en (schoon) hemelwater gescheiden blijven en dat niet-verontreinigd hemelwater zo veel mogelijk in de directe omgeving van de omgevingsplanactiviteit wordt vastgehouden.

Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woning en wordt aangesloten op de bestaande riolering. De toename in verhard oppervlak wordt afgekoppeld in een retentievoorziening. Hier wordt in navolgende paragraaf verder op in gegaan.

#### Hemelwater

Verhard oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verhard oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlakte water dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater.

Vanuit de diverse wet- en regelgeving is daarom een voorkeursvolgorde ontstaan voor het omgaan met hemelwater, om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem – als gevolg van een toename in verhard oppervlak - te voorkomen:

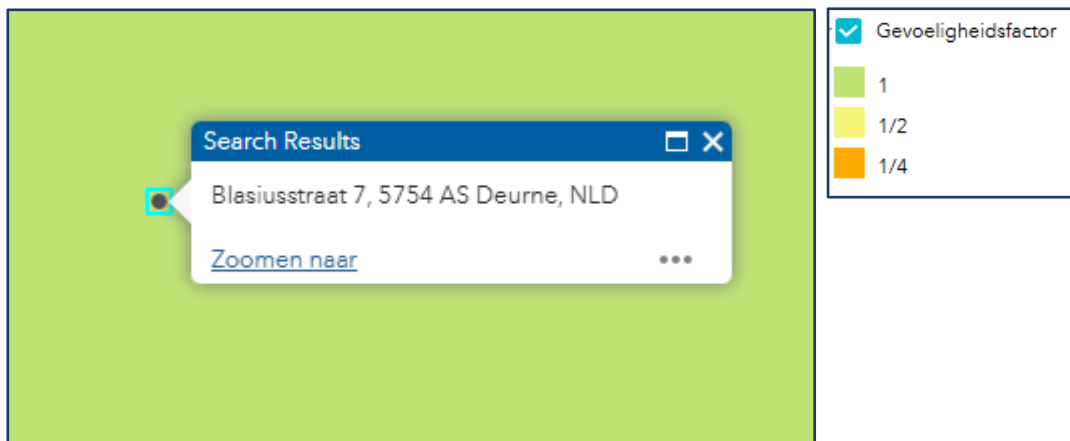
1. Hemelwater bergen en hergebruiken
2. Hemelwater bergen en infiltreren
3. Hemelwater bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater
4. Hemelwater direct afvoeren naar oppervlaktewater
5. Hemelwater bergen en afvoeren naar hemelwaterriolering

De vereiste retentiecapaciteit kan worden bepaald op basis van de rekenregel uit de waterschapsverordening van waterschap Aa en Maas. Deze rekenregel luidt als volgt:

**Benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)**

De factor 0,06 (m) volgt uit de bergingseis van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak. De gevoeligheidsfactor hangt af van de grondwaterstand, de overstromingskans, de ligging in stedelijk-/buitengebied en hoe gevoelig het gebied en de omgeving is voor uitdroging. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Uit de gevoeligheidskaart van waterschap Aa en Maas kan worden opgemaakt dat de gevoeligheidsfactor ter plaatse van de omgevingsplanactiviteit 1 (Hoog) is, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11: Uitsnede gevoeligheidskaart waterschap Aa en Maas (bron: <http://aaenmaas.maps.argis.com>)

De toename in verhard dakoppervlak waarvoor op basis van bovenstaande mitigerende maatregelen getroffen moeten worden is in onderstaande tabel samengevat:

Tabel 1: Verhard oppervlakte

Oppervlakte in m <sup>2</sup>	Huidige	Beoogd
Blasiusstraat – woningen	1.200 m <sup>2</sup>	449 m <sup>2</sup>
Blasiusstraat – galerij en balkons		36 m <sup>2</sup>
Pottenbakker – woningen		475 m <sup>2</sup>
Pottenbakker – bergingen		144 m <sup>2</sup>
Terreinverharding	650 m <sup>2</sup>	247 m <sup>2</sup>
Parkeerplaatsen	750 m <sup>2</sup>	426 m <sup>2</sup>
Stoep		82 m <sup>2</sup>
Totaal	2.600 m <sup>2</sup>	1.859 m <sup>2</sup>

Alle invoergegevens om de benodigde retentiecapaciteit te bepalen zijn nu bekend:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = 1.859 \times 1 \times 0,06 = 111,54 \text{ m}^3$$

Als compenserende maatregel zal een retentievoorziening worden gerealiseerd. Deze voorziening mag niet dieper worden afgegraven dan de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse. Dit om te voorkomen dat grondwater terecht komt in de retentievoorziening.

De afmetingen van één krat zijn 600 mm x 600 mm x 1200 mm en kunnen circa 0,45 m<sup>3</sup> water infiltreren. Om de benodigde compensatie van 111,54 m<sup>3</sup> op te vangen zijn er dan 258 infiltratiekratten benodigd. De infiltratiekratten beslaan circa 190 m<sup>2</sup> en er zullen 270 infiltratiekratten geplaatst worden onder de verharding van de parkeerplaatsen, zie Bijlage 2.

#### Warteroets

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m<sup>2</sup> of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening.

Met het initiatief is er sprake van een afname in bebouwd oppervlak. Hierdoor is er dus ook geen sprake van een toename van verhard oppervlak en is een retentievoorziening niet noodzakelijk waardoor er voldaan wordt aan de regels van het Waterschap Aa en Maas.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

## 4.2 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich meebrengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de omgevingsplanactiviteit inzichtelijk te maken is een bodemonderzoek uitgevoerd (Socotec, 31-04-2024, Bijlage 3).

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering hoeft te vormen voor de geplande nieuwbouw van appartementen en woningen. Wel wordt geadviseerd om na sloop van de bestaande bebouwing de volgende onderzoeken uit te voeren:

- een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 ter plaatse van de voormalige bebouwing. Hierbij wordt enkel de vaste bodem onderzocht.
- een verkennend asbest (bodem)onderzoek conform de NEN 5707/NEN N897 op de gehele locatie. In een aantal bodemlagen zijn puinbijmengingen aangetroffen. Daar de herkomst van deze bijmengingen niet bekend is, gaat het formeel dan om een 'asbestverdachte' (bodem)laag. Bij een indicatieve zintuiglijke beoordeling is overigens geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden of bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

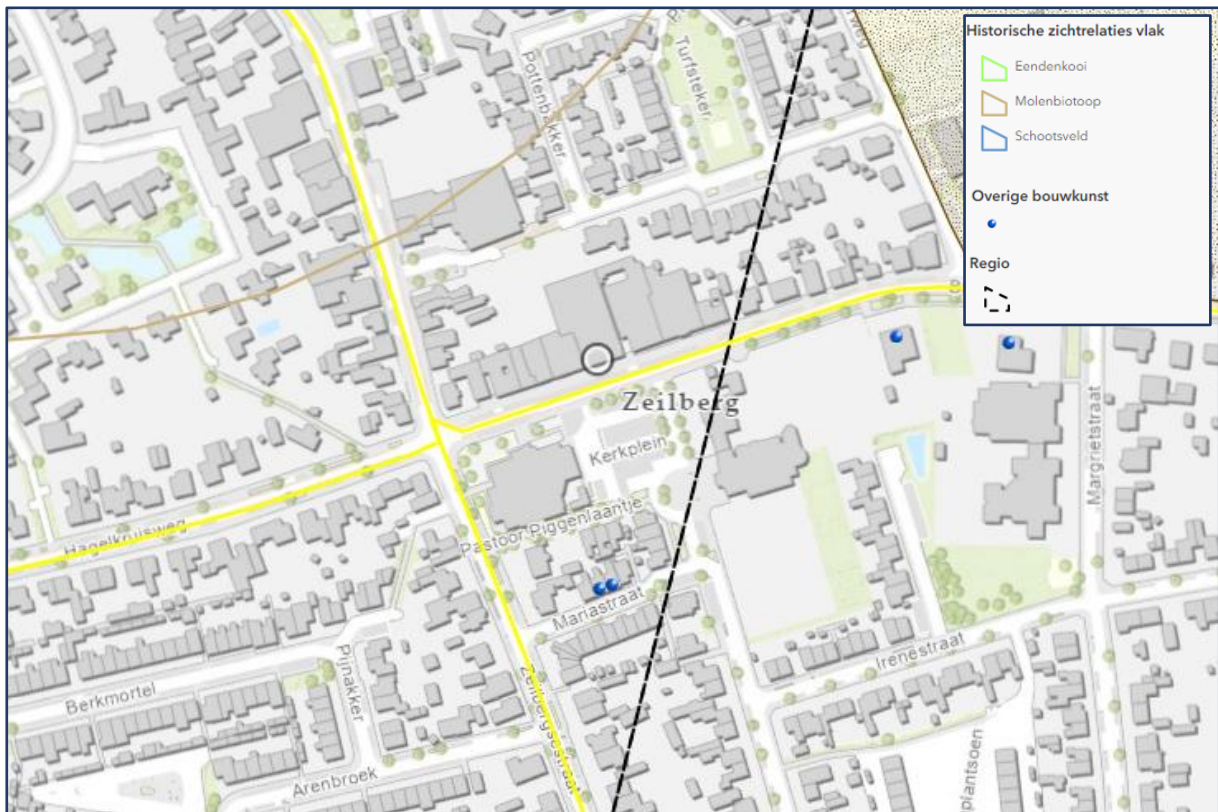
## 4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan wijzigingen in de fysieke leefomgeving onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de uitvoering zoveel mogelijk rekening mee gehouden moet worden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten in de bodem en de bescherming van cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische en archeologische waarden een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### 4.3.1 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, Afbeelding 12, wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving geen zwaarwegende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Enkele landschapsvormen over een groter gebied zijn aangewezen als cultuurhistorisch kenmerk. Het plan laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorisch waardevolle gebieden is uitgesloten.



Afbeelding 12: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

#### 4.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Deurne heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan in de vorm van het bestemmingsplan 'Zeilberg'. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het bestemmingsplan 'Zeilberg' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Gematigd' opgenomen. Uit bijbehorende regels blijkt dat daar, zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 50 centimeter, bij een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.600 m<sup>2</sup>. De bestaande bebouwing wordt volledig gesaneerd en er wordt nieuwe bebouwing opgericht. Er is derhalve sprake van een toename van verhard oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Er is derhalve een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de potentieel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken (Transect, 17-50-2024, Bijlage 4).

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek naar laag bij te stellen. Een groot deel van het plangebied, het deel dat bebouwd is, is onderkelderd tot 3,0 m - Mv, waarvoor de aanleg ervan de archeologisch relevante top van het dekzand weggegraven is. In de rest van het plangebied ligt onder een bouwvoor en een ophooglaag dekzand op een diepte van 100 cm -Mv. De top van het dekzand is verstoord geraakt, getuige de aanwezigheid van brokken al dan niet humeus zand in de top van het dekzand. Ook zijn in de top van het dekzand baksteenresten aanwezig, die modern zijn. Sporen van oude bodemvorming zijn niet meer aanwezig. Waarschijnlijk is de hoge mate van verstoring het gevolg van de aanleg van de bebouwing in het plangebied. De kans op intacte archeologische resten is zodoende klein.

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies heeft het bevoegde overheid (de gemeente Deurne) een besluit genomen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied:

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft, hoofdzakelijk door de hoge mate van verstoring. Het onderzoek heeft aangetoond dat de bodem tot minimaal 130 cm onder het maaiveld is verstoord. Hierdoor is de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten uit

perioden vanaf het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd klein. Het plangebied kan op basis van deze resultaten worden vrijgegeven.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige werkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Deurne te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10)

#### 4.4 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

##### 4.4.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

De nieuwe appartementen worden gerealiseerd in het centrum van Deurne. De gemeente Deurne heeft de geldende parkeernormen vastgesteld in de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019', vastgesteld op 21 oktober 2019. De parkeernormen zijn bedoeld om gebruikt te worden bij bouw- en herbouwprojecten binnen de gehele gemeente Deurne en sluiten aan op het parkeerbeleid in en rond het centrum van Deurne. Het plangebied bevindt zich in de (voormalige) kern Zeilberg en wordt dus gecategoriseerd als 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom Deurne'.

In de bestaande situatie is op de Blasiusstraat 7-9 een kroeg en discotheek gevestigd. De totale oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt 1.200 m<sup>2</sup>. Volgens de Regeling parkeernormen heeft een discotheek een parkeerbehoefte van 13,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. De Blasiusstraat 7 heeft een bebouwd oppervlakte van circa 453 m<sup>2</sup>. Hierdoor heeft de Blasiusstraat 7 een parkeerbehoefte van circa 63 parkeerplaatsen. De Blasiusstraat 9 heeft een bebouwd oppervlakte van circa 840 m<sup>2</sup>. Hierdoor heeft de Blasiusstraat 9 een parkeerbehoefte van circa 117 parkeerplaatsen.

Op het perceel Blasiusstraat 7-9 in Deurne worden 31 appartementen gebouwd. Als gevolg hiervan ontstaat een theoretische parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen. Omdat op eigen terrein 31 parkeerplaatsen worden aangelegd, moet gebruik worden gemaakt van de restparkeercapaciteit in de openbare ruimte. Buiten-Ruimte is gevraagd met een parkeeronderzoek inzichtelijk te maken of het tekort van 13 parkeerplaatsen gecompenseerd kan worden in de openbare ruimte, zie Bijlage 5.

Uit de gegevens van de opdrachtgever blijkt dat na de voltooiing van de bouw van de 31 nieuwe appartementen er een noodzaak ontstaat om 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te compenseren. Dit betekent dat er maatregelen moeten worden genomen om ervoor te zorgen dat deze parkeerplekken beschikbaar blijven voor het publiek, ondanks de extra druk die de nieuwe appartementen op de parkeercapaciteit zullen leggen.

Bovendien is er een bijkomende uitdaging met betrekking tot de huidige parkeerders die hun voertuigen parkeren op het terrein dat zal verdwijnen, sectie 5. Deze parkeerders zullen in de toekomst ook gebruik moeten maken van de openbare ruimte om hun voertuigen te parkeren. Dit betekent dat de bestaande parkeerplaatsen op het terrein, die momenteel in gebruik zijn, van de totale parkeercapaciteit moeten worden afgetrokken.

Het is belangrijk dat de compensatie van de 13 parkeerplaatsen voor de nieuwe ontwikkeling alleen plaatsvindt als de toekomstige bezettingsgraad, inclusief deze te compenseren parkeerplaatsen, onder de 85% blijft. Dit criterium is ingesteld om ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerruimte beschikbaar blijft en dat de parkeerdruk in de omgeving beheersbaar blijft.

Na het compenseren van 13 parkeerplaatsen, de parkeerders die een andere parkeerplek moeten zoeken in de openbare ruimte en het verdwijnen van een parkeerterrein is de theoretische bezettingsgraad op een vrijdag om 19:30 uur het hoogst met 75%. Dit is onder de 85% die de gemeente Deurne als maximale bezettingsgraad hanteert. Hierdoor is er binnen een loopafstand van 100 meter voldoende restparkeercapaciteit in de openbare ruimte om de parkeerplaatsen te compenseren.

### *Conclusie*

Uit het parkeeronderzoek kan worden geconcludeerd dat er kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte van gemeente Deurne.

#### 4.4.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Blasiusstraat, een geasfalteerde doorgaande weg in de (voormalige) kern van Zeilberg. De ontsluitingsroutes van de Blasiusstraat loopt in noord- en zuidelijke richting over in de Zeilbergsestraat, in oostelijke richting over in Griendtseveenseweg en in westelijke richting loopt het over in de Hagelkruisweg.

In de bestaande situatie is een discotheek gevestigd op de locatie aan de Blasiusstraat 7-9. Volgens de brochure CROW 381 Toekomstbestendig Parkeren heeft een discotheek in weinig stedelijk gebied een verkeersgeneratie van 19 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat de Blasiusstraat 7 (453 m<sup>2</sup>) een verkeersgeneratie heeft van 86 verkeersbewegingen en de Blasiusstraat 9 (840 m<sup>2</sup>) een verkeersgeneratie heeft van 160 verkeersbewegingen. Het totaal voor de gehele locatie komt dan uit op 244 verkeersbewegingen per dag.

De beoogde situatie voorziet op het ontwikkelen van 31 nieuwe appartementen, waarvan 7 woningen (23%) sociale huurwoningen zullen zijn. De overige woningen zullen beschikbaar zijn voor zowel huur- als koopopties in de midden sector (63%) en de dure sector (14%). Voor de overige woningen wordt uitgegaan van de worst-case-scenario.

Gemeente Deurne is gecategoriseerd tot een weinig stedelijke gemeente. De locatie bevindt zich in een rest bebouwde kom. Volgens de CROW-brochure heeft een huurappartement in de goedkope sector een verkeersgeneratie van gemiddeld 4,1 verkeersbewegingen per dag. Voor de 7 sociale huurwoningen (23%) komt dit uit op 28,7 verkeersbewegingen per dag. Volgens de CROW-brochure heeft een huurappartement in de midden sector een verkeersgeneratie van gemiddeld 4,1 verkeersbewegingen per dag. Voor 8 appartementen (25%) komt uit op 32,8 verkeersbewegingen per dag. Voor een koopappartement in de midden sector geldt een verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per dag. Voor 6 midden middel dure koop en 6 hoog middel dure koopappartementen (38%) komt dit uit op 72 verkeersbewegingen per dag. Volgens de CROW-brochure heeft een koopappartement in de dure sector een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,4 verkeersbewegingen per dag. Voor 4 appartementen (14%) komt uit op 29,6 verkeersbewegingen per dag. Voor de twee woonblokken komt dit uit op circa 163,1 verkeersbewegingen per dag.

Er kan dus geconcludeerd worden dat er in de beoogde situatie een afname is van verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie.

#### 4.5 Weging van het natuurbelang

De regelgeving met betrekking tot de voormalige Wet natuurbescherming is per 1 januari 2024 vervat in de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke regelgeving, met regels voor de bescherming van soorten, gebieden en houtopstanden.

##### 4.5.1 Bescherming op gebiedsniveau

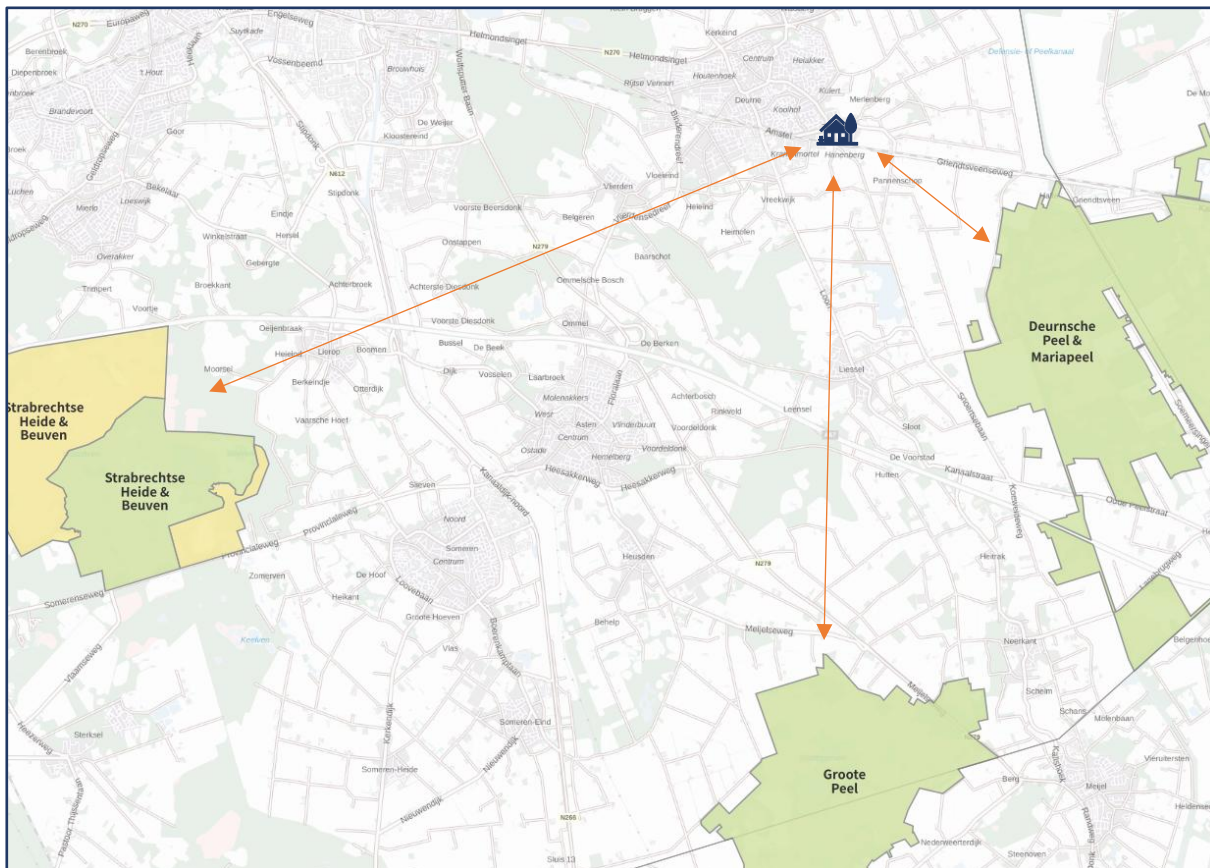
De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland.

##### *Natura 2000-gebieden*

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten wordt aangevraagd.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende Natura-2000 gebieden gelegen (zie Afbeelding 13):

- Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van circa 3,5 km;
- Groote Peel op een afstand van circa 9,7 km; en
- Strabrechtse Heide & Beuven op een afstand van circa 12,8 km.



Afbeelding 13: Natura-2000 gebieden omgeving plangebied

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermisting door stikstof uit de lucht spelen een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Wanneer er vanuit een locatie stikstof neer slaat op een Natura 2000-gebied (hierna te noemen: stikstofdepositie) kan dit een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Dat een activiteit stikstofemissie veroorzaakt, hoeft niet automatisch te betekenen dat deze stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden. Wanneer middels het rekenprogramma AERIUS Calculator kan worden aangetoond dat er met de wijziging of uitbreiding van een activiteit geen stikstofdepositie ontstaat, is er voor de ontwikkeling geen omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten benodigd.

Om de stikstofdepositie als gevolg van zowel de realisatie- als de gebruiksfase van het initiatief in kaart te brengen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 6. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er is geen sprake van een vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten. Hiermee voldoet het omgevingsplan op het aspect gebiedsbescherming.

#### Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt het plangebied voorzien van openbaar groen, privé groen en waterberging

#### 4.5.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bkl regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In het Bal is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in het Bal.

Het planvoornemen houdt onder andere in dat er gebouwen worden gesloopt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (BNL advies, 28-05-2024, Bijlage 7).

Binnen het projectgebied zijn geen burchten, latrines of andere sporen van de dassen aangetrokken wat maakt dat nader onderzoek niet nodig geacht wordt. Dit geldt ook voor steenmarter, wezel, hermelijn, bunzing en eekhoorn. Het plangebied en aangrenzende omgeving is potentieel geschikt als vaste rust-verblijfplaats en functioneel leefgebied voor algemene soorten als egel, konijn en (spits)muizen waarvoor een provinciale vrijstelling geldt.

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfsplaats voor amfibieën door de afwezigheid van een geschikt habitat. Dit geldt ook voor vissen, libellen en dagvlinders. Potenties voor nationaal beschermde plantensoort zijn binnen het plangebied afwezig.

Door niet alleen te kijken naar 'wat er niet is', is het juist belangrijk om te kijken naar mogelijkheden voor flora en fauna gedurende de ontwikkeling van de nieuwe bebouwingen op de kavels. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Zo kan overwogen worden het ophangen van nestkasten voor onder andere huismussen, maar ook voor mezen en andere soorten is van alles te verkrijgen.

Om vleermuizen een mogelijkheid te bieden zich te vestigen/ in stand te houden in het gebied kunnen vleermuiskasten opgehangen worden tegen, of ingebouwd worden in de gevel van de nieuwe bebouwing of tegen de bomen in de aangrenzende tuin.

Op basis van de informatie die volgt uit de Quickscan flora en fauna is naar voren gekomen dat er geen aanleiding is om een aanvullend flora- en faunaonderzoek uit te voeren voorafgaand aan de geplande sloopwerkzaamheden.

#### 4.5.3 Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

### 4.6 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.

#### 4.6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een goede fysieke leefomgeving voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. verschillende bedrijven waaronder winkels, horeca, supermarkt en een sportschool binnen de Willibrordus kerk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende gevoelige bedrijven gelegen:

- Blasiusstraat 11 – Café's, bars, aangrenzend aan het plangebied.
- Blasiusstraat 5 – Cafeteria, aangrenzend aan het plangebied.
- Zeilbergsestraat 46-48 – Supermarkt, op een afstand van circa 8 meter van het plangebied.

De dichtstbijzijnde locaties waar bedrijfsmatige activiteiten mogen plaatsvinden zijn gelegen aan de Blasiusstraat 5 en aan de Blasiusstraat 11 en Zeilbergsestraat 46-48. Op Blasiusstraat 5 en 11 zijn horecaondernemingen gevestigd. Aan de Zeilbergsestraat 46-48 is een supermarkt gevestigd. Voor horeca en supermarkt ondernemingen geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het plangebied bevindt zich binnen het omgevingstype gemengd gebied. Binnen het gemengd gebied mogen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Hierdoor wordt de geldende richtafstand voor het aspect geluid 0 m. Er kan ter plaatse van het plangebied dus worden voldaan aan de richtafstand.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende belastende functies gelegen:

- Kerkplein ong. – Parkeerterrein, op een afstand van circa 20 meter van het plangebied.
- Blasiusstraat 2 – Cultureel centrum, op een afstand van circa 30 meter van het plangebied.
- Kerkplein 5 – Sportschool, op een afstand van circa 65 meter van het plangebied.

De dichtstbijzijnde belastende functie is gelegen aan het Kerkplein, Blasiusstraat 2 en Kerkplein 5. Op het Kerkplein is een parkeerterrein gelegen, aan de Blasiusstraat 2 is een cultureel centrum gevestigd en aan het Kerkplein 5 is een sportschool gevestigd. Voor parkeerterreinen en fitnesscentra geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect geur. Voor het aspect stof is geen richtafstand opgenomen. Binnen het gemengd gebied mogen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Hierdoor wordt de geldende richtafstand voor het aspect geluid 10 m.

Voor buurthuizen geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Voor de aspecten stof en geur zijn geen richtafstanden opgenomen. Binnen het gemengd gebied mogen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. Hierdoor wordt de geldende richtafstand voor het aspect geluid 10 m.

De beoogde woningbouwlocatie is dus op gepaste afstand van milieubelastende activiteiten in de omgeving gelegen. Er is met het plan dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### 4.6.2 Geur

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Regels over geur zijn verdeeld over de vier Amvb's; het Omgevingsbesluit (OB), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Het omgevingsplan kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals

woningen en bedrijfsgebouwen. Het omgevingsplan schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu voor een agrarisch bedrijf.

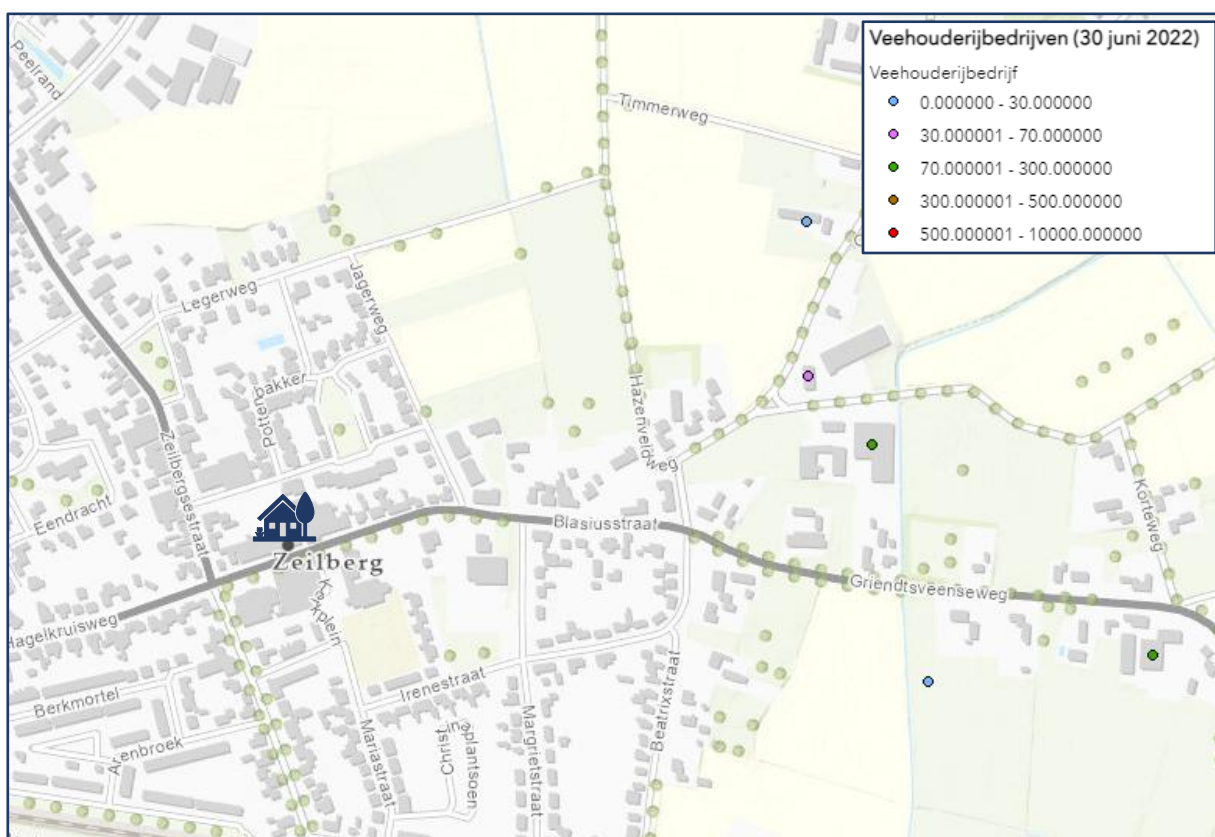
Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omgevingsplanactiviteit inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende (agrarische) bedrijven.

#### Woon- en leefklimaat

Ter plaatse van het plangebied worden een nieuwe geurgevoelige functies toegestaan. De verruiming van het toegestane aantal woningen vindt plaats op een perceel, is in de huidige situatie bestemd is voor 'Horeca'.

Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Op grond van het Bkl geldt voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object dat is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor overige diercategorieën kan in beginsel gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toetsaspecten is. In de VNG-lijst geldt een richtafstand tot 200 meter voor veehouderijen voor het aspect geur. Deze afstand geldt voor intensieve veehouderijen, waarvoor de geurcontour verder rijkt dan de vaste afstanden uit het Bkl.

In de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 570 meter van het plangebied bevindt. Dit betreft een rundveehouderij, gelegen aan Halvemaanweg 4. Aan de minimale afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.



Afbeelding 14: Kaartenbank Noord-Brabant veehouderijen

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 15: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum juni 2023)

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

#### *Omgekeerde werking*

Met het initiatief worden nieuwe geurgevoelige objecten aan het plangebied toegevoegd. Er zijn echter reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij de veehouderijen in de omgeving gelegen, die maatgevend zullen zijn voor ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

#### 4.6.3 Geluid

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van een geluidsbron en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

In paragraaf 4.6.1. 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties' zijn de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies beoordeeld om vast te stellen dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat in het kader van een goede fysieke leefomgeving. In deze paragraaf wordt getoetst of wordt voldaan aan de grenswaarden voor geluidhinder.

Het rijk stelt voor geluidgevoelige gebouwen specifieke regels. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) beschermen geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De eisen met betrekking tot de activiteiten van het naast gelegen horeca zijn opgenomen in 5.1.4.2.2 van het omgevingsplan gemeente Deurne. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende vragen van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van het Bkl? Indien het antwoord hierop nee is, dan is verder onderzoek naar geluidsoverlast op grond van het Bkl niet van toepassing.
2. Zo ja, is er dan sprake van geluidsoverlast:
  - a. door wegverkeerslawaai?
  - b. van een spoorweg?
  - c. door de luchtvaart?

- d. van industrie?
3. Welk effect heeft het plan op de omgeving?

#### *Geluidgevoelige objecten*

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van geluidgevoelige objecten die op grond van het Bkl beschermd dienen te worden. Het Bkl beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen.

De beoogde woningen zijn geluidsgevoelig objecten en dus dient op grond van het Bkl onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast. Dit wordt hieronder per bron beoordeeld.

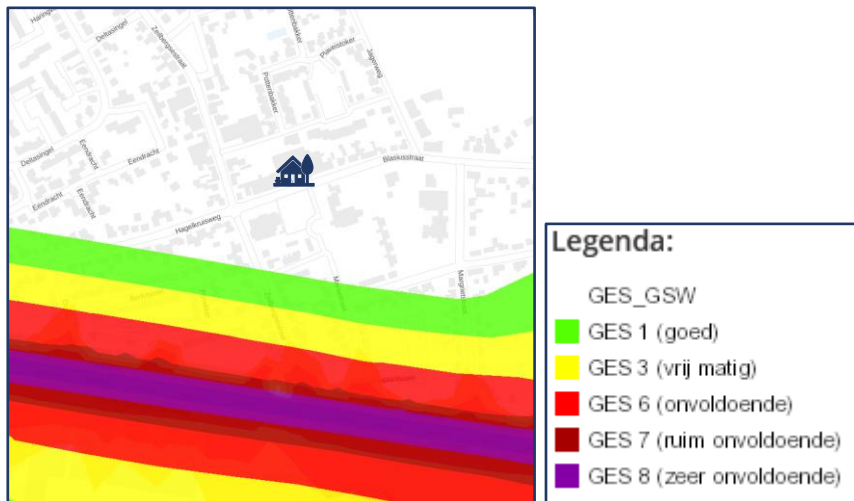
#### ***Wegverkeerslawaai***

Gezien de ligging van de nieuwe woningen binnen de geluidzone van de Blasiusstraat is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (K+ Adviesgroep, 10-11-2025, Bijlage 8). Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Blasiusstraat ten hoogste 58 dB bedraagt. De standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl wordt hiermee overschreden.

De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 58 dB. De standaardwaarde wordt enkel ter plaatse van de appartementen gelegen aan de Blasiusstraat overschreden. Bij de gemeente Deurne kan een verzoek worden ingediend om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen bestaande bebouwing vervangen en een open plaats opvullen. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 4 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de standaardwaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen voor de Blasiusstraat worden geraamd op €45.000,- (150 m \* 6m \* €50,-). Deze maatregel zijn uit het oogpunt van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid en beheer en onderhoud niet wenselijk. Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren kan ertoe leiden dat wordt voldaan aan de standaardwaarde. Om een reductie van 5 dB te realiseren zou de afstand tot het hart van de weg van ca. 11 meter moeten worden vergroot tot minimaal 35 meter. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het verder van de weg plaatsen niet wenselijk; de voorgevel van de nieuwe woningen aan de Blasiusstraat liggen in het beoogde plan in lijn met de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing. Zouden de woningen verder naar achteren worden verplaatst, dan komt de rooilijn van de nieuwbouw achter de achtergevel van de burens te liggen, wat in het kader van privacy niet wenselijk is. Het plaatsen van een scherm is akoestisch niet verder onderzocht. Om de geluidbelasting op de gevel te verlagen is een geheel gesloten scherm benodigd. Een geheel gesloten scherm is in de praktijk niet uitvoerbaar. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB. In Tabel 4.4 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

#### ***Spoorweg***

In de omgeving van het plangebied is een spoorweg gelegen op circa 300 meter afstand. De spoorlijn is de verbinding tussen Eindhoven en Venlo. Station Deurne is een tussenstop van de intercity. De nieuwe woningen zullen buiten het geluidaandachtsgebied conform CVGG van de spoorlijn worden gerealiseerd.



### Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidoverlast ondervinden door de luchtvaart.

### Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is industrie aanwezig. De ligging van de nieuwe woningen is gelegen tussen Blasiusstraat 11, een café met terras, en Blasiusstraat 5, cafetaria. Derhalve is een onderzoek uitgevoerd (K+ Adviesgroep, 10-11-2025, Bijlage 8). Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Blasiusstraat, Hagelkruisweg, Zeilbergsestraat, Pottenbakker en Kerkplein. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is tevens het café Bright Side met zaal De Zwaan en cafetaria Het Tweespan beschouwd.

### Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit de berekeningen blijkt dat het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in alle perioden 60 dB(A) bedraagt ter plaatse van de zijgevel van het appartementengebouw. Deze gevel wordt geheel steens uitgevoerd. Met uitzondering van de zijgevel bedraagt het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in alle perioden 50 dB(A).

De geluideisen van het Bkl en Omgevingsplan wordt ter plaatse van de 8 duplexwoningen op de verdieping en 6 appartementen overschreden. Omdat er een overschrijding is van de geluideisen dienen voor deze woningen maatwerkvoorschriften te worden opgesteld. In hoofdstuk 6 van het akoestisch onderzoek wordt nader ingegaan op de maatwerkvoorschriften.

### Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ETFAL

Vanwege het stemgeluid treedt er een verhoogde geluidbelasting op ter plaatse van de voorgevel van de appartementen. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt in de dag-, avond- en nachtperiode respectievelijk maximaal 52 dB(A), 54 dB(A) en 51 dB(A).

De geluideisen opgenomen in het Bkl en Omgevingsplan gelden niet voor stemgeluid. Zou toch getoetst worden, dan wordt niet voldaan aan de geluideisen. De hoogste overschrijding vindt plaats in de nachtperiode. Het betreft een overschrijding van 11 dB(A). Volgens het Bkl en Omgevingsplan geldt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen een eis van maximaal 25 dB(A). Om dit te behalen dient een karakteristieke geluidwering van ten minste 26 dB(A) te worden behaald. Indien deze gevelgeluidwering wordt behaald kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### Maximale geluidniveaus ETFAL

Voor het muziekgeluid van het café Bright Side en de zaal De Zwaan zijn geen pieken opgenomen. Wel zijn de pieken ten gevolge van stemgeluid in het kader van ETFAL in kaart gebracht.

Uit de berekeningen blijkt dat de maximale geluidniveaus in alle perioden ten hoogste 65 dB(A) bedragen. De geluideisen opgenomen in het Bkl en Omgevingsplan gelden niet voor stemgeluid. Zou toch getoetst worden, dan zou voldaan worden aan de eisen van het Bkl. De waarde zoals opgenomen in het Omgevingsplan wordt in de nachtperiode ter plaatse van één waarneempunt op alle hoogten overschreden. Betreft appartement A01, A05 en

A10. Uitgaande van een karakteristieke gevelgeluidwering van ten minste 20 dB(A) wordt wel voldaan aan de geluidseisen voor het binnenniveau. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid bedraagt maximaal 67 dB ter plaatse van de zijgevel van het appartementengebouw. Met uitzondering van de zijgevel bedraagt het gezamenlijk geluid maximaal 58 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering conform afdeling 4.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is opgenomen in Tabel 4.5 van het akoestisch onderzoek. Rekening dient te worden gehouden met de voorzieningen zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het akoestisch onderzoek.

#### Beleidsregels en maatwerkvoorschriften

In het kader van ETFAL dienen de beleidsregels van de gemeente Deurne te worden beschouwd en vanwege een overschrijding van de standaardwaarden van het Bkl dienen maatwerkvoorschriften te worden opgesteld. In dit hoofdstuk wordt op beide onderdelen nader ingegaan.

#### Geluidluwe zijde

In basis dient elke woning te beschikken over een geluidluwe zijde wanneer de standaardwaarde wordt overschreden. Aan deze zijde is minimaal één te openen deel en een geluidgevoelige ruimte, bij voorkeur de hoofdslaapkamer, aanwezig.

Uit de resultaten blijkt dat tien appartementen en alle duplexwoningen beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Voor de appartementen is de achtergevel een geluidluwe gevel, voor de duplexwoningen is in ieder geval de voorgevel een geluidluwe gevel. Er zijn zes appartementen die niet over een geluidluwe gevel beschikken. De voorzijde wordt belast door wegverkeerslawaai, de achterzijde door industrielawaai van zaal De Zwaan. Het betreft de appartementen A04, A07, A09, A12, A14 en A16.

Wanneer de geluidbelasting op te openen delen hoger is dan de standaardwaarde, dan kunnen op en/of aan de gevel maatregelen worden getroffen waardoor alsnog een geluidluwe zijde gerealiseerd kan worden. Hier geldt dat eventuele maatregelen de te openen geveldelen afdoende afschermen, zodat de standaardwaarde per geluidsbron niet wordt overschreden.

Voor de zes appartementen is ervoor gekozen om ter plaatse van de achtergevel SilentAir gevelschermen toe te passen. Hiermee wordt de geluidbelasting ter plaatse van de hoofdslaapkamer gereduceerd tot de standaardwaarde, zodat men kan spuien zonder hinder te ondervinden ten gevolge van muziekgeluid. Uitzondering op voornoemde is appartement A16 op de 3e verdieping. Door het balkon van dit appartement dicht uit te voeren wordt beoogd de geluidbelasting op de achtergelegen gevel ten minste te reduceren tot de standaardwaarde. De dicht te zetten loggia dient een reductie van ten minste 9 dB(A) te bewerkstelligen. Op deze manier is invulling gegeven aan dit aspect van het geluidbeleid, alle appartementen en duplexwoningen beschikken over een geluidluwe gevel(deel).

Drie appartementen op de begane grond hebben de hoofdslaapkamer aan de voorzijde gelegen. Voor deze appartementen geldt dus dat de hoofdslaapkamer niet aan de geluidluwe zijde ligt. Bij wonen op de begane grond is privacy een belangrijk aspect. Aan de straatzijde is met name inkijk een belangrijk aandachtspunt. Aan de achterzijde hebben de woningen de beschikking over een tuin. Om deze reden is er voor de drie appartementen op de benedenverdieping gekozen om de woonvertrekken aan de tuinzijde te situeren. Op de verdieping is de situatie geheel anders. De ontsluiting van deze woningen gebeurt via een galerij aan de achterzijde. De privacy naar de straat is door het hoogteverschil gewaarborgd. De leefruimte zijn georiënteerd op het levendige plein aan de voorzijde. De buitenruimtes sluiten hierop aan.

#### Tot een woning behorende buitenruimte

Buitenruimten dienen bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden en mogen niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

Voor de appartementen wordt niet meteen aan voornoemde eis voldaan. De appartementen op de begane grond hebben een buitenruimte aan de achterzijde, de appartementen op de verdiepingen aan de voorzijde. Uitzondering zijn de kopappartementen, deze hebben aan beide zijden of alleen achterzijde een buitenruimte. Appartement A15 op de 3e verdieping heeft een dakterras. Voor de duplexwoningen wordt ook niet meteen voldaan aan de eis. Deze woningen hebben allen de buitenruimte aan de achtergevel.

Appartementen A01, A02, A03 en A15 en de duplexwoningen gelegen op de begane grond voldoen aan de voorwaarde. De overige appartementen en woningen kunnen niet voldoen aan de eis, omdat de buitenruimte niet anders kunnen worden gepositioneerd vanwege ruimtelijk overwegingen of omdat de standaardwaarde op alle zijden wordt overschreden. Het is bij appartementencomplexen bij uitzondering mogelijk af te wijken van de eis. Dit door aan de hoogst geluidbelaste gevel een buitenruimte te situeren door aan de gevel aanvullende bouwkundige maatregelen te treffen. De geluidbelasting op de thermische schil dient hierbij wel te voldoen aan de standaardwaarde. Hieronder wordt nader ingegaan op de appartementen en duplexwoningen die niet beschikken over een buitenruimte aan de geluidluwe zijde of situering aan de gevel met de hoogste geluidbelasting.

#### Begane grond

Appartement A04 heeft de buitenruimte aan de achterzijde. De langtijdgemiddelde geluidniveaus ten gevolge van zaal De Zwaan bedraagt op deze gevel in alle perioden 43 dB(A). In de nachtperiode betreft dit een overschrijding van 3 dB(A). In de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de standaardwaarden en is dus sprake van een geluidluwe gevel. Aangezien er enkel een overschrijding is in de nachtperiode en een buitenruimte normaliter alleen in de dag- en avondperiode wordt gebruikt, wordt geacht dat er op deze manier voor deze woning voldaan wordt aan de eis uit het geluidbeleid.

#### 1e verdieping

De buitenruimten van deze appartementen liggen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Omdat aan de achterkant een galerij wordt gerealiseerd, is het voor deze appartementen niet mogelijk om de buitenruimte aan deze zijde te situeren. De loggia's van de appartementen op de 1e verdieping worden (gedeeltelijk) dicht uitgevoerd. Zodanig dat de geluidbelasting op de achtergelegen gevel ten minste wordt gereduceerd tot de standaardwaarde. De dicht te zetten loggia dient een reductie van ten minste 5 dB te bewerkstelligen.

#### 2e verdieping

Ter plaatse van de appartementen op de 2e verdieping wordt de standaardwaarde met 4 dB overschreden. Deze loggia's zijn open aan de bovenkant en kunnen dus worden gezien als terrasgevels. Conform de NPR5272 geldt voor terrasgevels een gevelstructuurcorrectie van 5 dB bij een zichtlijn van 1,5 tot 2,5 meter. Dit betekent dat bij een zichtlijn van 1,5 meter of meer wordt voldaan aan de standaardwaarde.

Op basis van de afstand tot de weg, hoogte van de vloer en diepte van de loggia kan worden bepaald hoe hoog een dichte borstwering dient te zijn om een zichtlijn van 1,5 meter of hoger te krijgen. Uitgaande van een afstand van 11 à 12 meter tot de weg, een hoogte van de vloer van 6,5 meter en een diepte van circa 2 meter blijkt dat de dichte borstwering ten minste 0,4 meter boven de vloer moet uitsteken om een zichtlijn boven 1,5 meter te krijgen. In dit geval wordt voldaan aan de standaardwaarde en ligt de buitenruimte dus aan een geluidluwe gevel.

#### 3e verdieping

Voor appartement A16 op de 3e verdieping wordt zoals eerder aangegeven het balkon dichtgezet om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau te reduceren tot de standaardwaarde of lager. Zo ligt de buitenruimte aan een geluidluwe gevel.

#### Duplexwoningen

De maisonnette woningen op de 1e en 2e verdieping hebben de buitenruimte (loggia's) aan de achterzijde van de 1e verdieping. De langtijdgemiddelde geluidniveaus ten gevolge van zaal De Zwaan bedragen op deze gevel in alle perioden 41-45 dB(A). In de nachtperiode betreft dit een overschrijding van 1-5 dB(A). In de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de standaardwaarden en is dus sprake van een geluidluwe gevel. Aangezien er enkel een overschrijding is in de nachtperiode en een buitenruimte normaliter alleen in de dag- en avondperiode wordt gebruikt, wordt geacht dat er op deze manier voor deze woningen voldaan wordt aan de eis uit het geluidbeleid.

#### Overzicht voorzieningen

In onderstaand tabel is een overzicht van alle voorzieningen weergegeven. Hiermee wordt beoogd aan het geluidbeleid van de gemeente Deurne te voldoen.

Woning	Verdieping	Voorziening
A01, A02, A03	Begane grond	Geen voorzieningen nodig
A04	Begane grond	SilentAir gevelscherm t.p.v. hoofdslaapkamer,

		minimale reductie 3 dB(A)
A05, A06 en A08	1 <sup>e</sup> verdieping	Dichtzetten loggia's, minimale reductie 5 dB
A07 en A09	2 <sup>e</sup> verdieping	Dichtzetten loggia's, minimale reductie 5 dB en SilentAir gevelscherm t.p.v. hoofdslaapkamer, minimale reductie 1 en 10 dB(A)
A10, A11 en A13	2 <sup>e</sup> verdieping	Dichte balustrade met een hoogte van ten minste 0,4 m
A12 en A14	3 <sup>e</sup> verdieping	Dichte balustrade met een hoogte van ten minste 0,4 m en SilentAir gevelscherm t.p.v. hoofdslaapkamer, minimale reductie 2 en 10 dB(A)
A15	3 <sup>e</sup> verdieping	Geen voorzieningen nodig
A16	3 <sup>e</sup> verdieping	Dichtzetten balkon, minimale reductie 9 dB(A)
Duplexwoningen	alle	Geen voorzieningen nodig

Het college van burgemeester en wethouders heeft een zekere beoordelingsvrijheid bij het hanteren van het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Zij kan in redelijkheid beslissen om al dan niet van deze beleidsregels af te wijken. Voor het college blijft de mogelijkheid bestaan om, in uitzonderlijke gevallen en om zwaarwegende redenen, gemotiveerd af te wijken van de eisen met betrekking tot de geluidluwe gevel, woningindeling en buitenruimte.

#### Aanvaardbaarheid gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting, inclusief stemgeluid, bedraagt 71 dB ter plaatse van de zijgevel van het appartementengebouw. Met uitzondering van de zijgevel bedraagt de maximale gecumuleerde geluidbelasting 62 dB. In dit geval geldt de kwalificatie Tamelijk slecht, dit geldt enkel voor waarneempunt 5. Voor de rest van de voorgevel (wnp 1 t/m 4) en de achtergevel van de kopappartementen (wnp 11) geldt de kwalificatie Matig. Voor de rest van de achtergevels geldt de kwalificatie Goed of Redelijk (wnp 7 t/m 10). Voor de voorgevels van de duplexwoningen geldt de kwalificatie Zeer goed en Goed (wnp 19 t/m 22) en voor de achtergevels Goed, Redelijk en Matig (wnp 14 t/m 17).

Indien er sprake is van de kwalificatie Tamelijk Slecht dient de aanvaardbaarheid van de kwalificatie gemotiveerd te worden. Dit geldt dus voor de appartementen ter plaatse van waarneempunt 5 (linker appartementen). Ook dienen in het kader van de aanvaardbaarheid compenserende maatregelen te worden getroffen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten. Zoals aangegeven in de voorgaande paragrafen worden een aantal voorzieningen getroffen om invulling te geven aan het geluidbeleid. Met deze voorzieningen wordt aan de eisen van het geluidbeleid voldaan, waarmee kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Maatwerkvoorschriften

##### Algemeen

Uit de resultaten is gebleken dat de gevelbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen hoger is dan de geluideisen. Dit zou betekenen dat de nieuwe woningen de zaal De Zwaan gaan beperken in de vergunde geluidruimte. Om deze reden is nader onderzoek verricht naar maatregelen waarmee de geluidbelasting op de nieuwe woningen kunnen voldoen aan de geluideisen.

Om de bedrijfsvoering van de horecagelegenheid niet te belemmeren dienen maatregelen te worden getroffen die ervoor zorgen dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de nieuwe woningen wordt teruggebracht tot de geluideisen zoals opgenomen in het Bkl. Alternatief hiervoor is het toepassen van niet-geluidgevoelige gevels of het opstellen van maatwerkvoorschriften voor deze specifieke situatie waarmee hogere geluidbelastingen worden toegestaan. Deze hogere geluidbelastingen dienen te worden opgenomen in het Omgevingsplan. Onderstaande worden de verschillende maatregelen besproken.

### Bronmaatregelen

De geluiduitstraling zou kunnen worden beperkt door het bronvermogen binnen de zaal te verlagen. Ook zouden voorzieningen kunnen worden getroffen aan de tussenvloer, gevels en hellend dak. Hiermee kan de geluidisolatie toenemen waardoor de geluiduitstraling afneemt. Initiatiefnemer van het beschouwde nieuwbouwplan kan geen invloed uitoefenen op de bedrijfsvoering van de naastgelegen horecagelegenheid. Om deze reden is het vanuit de initiatiefnemer niet mogelijk om bronmaatregelen te treffen.

### Overdrachtsmaatregelen

Enige mogelijkheid om overdrachtsmaatregelen te treffen is het plaatsen van een geluidscherm. Echter, omdat de bronpunten (hellend dak) en waarneempunten (3e verdieping) zich hoog bevinden, zou het geluidscherm erg hoog (>10 meter) moeten worden om doelmatig te kunnen zijn. Een geluidscherm van dergelijke hoogte realiseren is een buitenproportionele maatregel en stuit tegen bezwaren van stedenbouwkundig oogpunt.

### Bouwkundige maatregelen

Aangezien de bron- en overdrachtsmaatregelen niet toereikend zijn, is de enige mogelijkheid om de geluidbelasting op de nieuwe woningen te reduceren nog het toepassen van bouwkundige maatregelen. Uitgaande van de karakteristieke geluidwering van de gevels zoals opgenomen in Tabel 4.5 van het akoestisch onderzoek wordt voldaan aan alle eisen voor het binnen niveau in de nieuwe woningen. In combinatie met de voorzieningen zoals in Tabel 'overzicht voorzieningen' omschreven, zou kunnen worden gesteld dat er in deze situatie in het kader van geluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

## 4.6.4 Luchtkwaliteit

Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Een voorbeeld hiervan is luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

### *Niet in betekenende mate*

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteiten staan beschreven in de instructieregels van het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

- Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In dit gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig, doordat het plangebied niet is gelegen binnen een luchtkwaliteitsaandachtgebied. Bij de beoordeling wordt uitgegaan van een worst-case scenario om te verzekeren dat de impact zelfs onder de meest ongunstige omstandigheden minimaal blijft.

Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.55 Bkl volgt dat een activiteit niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 ug/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

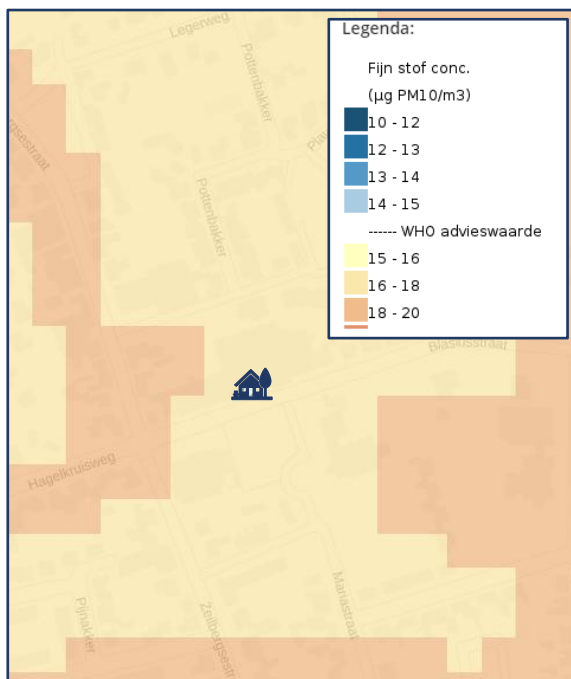
De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het plan NIBM is.

Voor woningbouw geldt dat een plan NIBM is wanneer er minder dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het plan ziet op de herbestemming van een discotheek en evenementenhal tot in totaal 31 woningen. Hiermee wordt de NIBM-grens voor woningbouw dus niet overschreden. Het plan is dus met zekerheid NIBM.

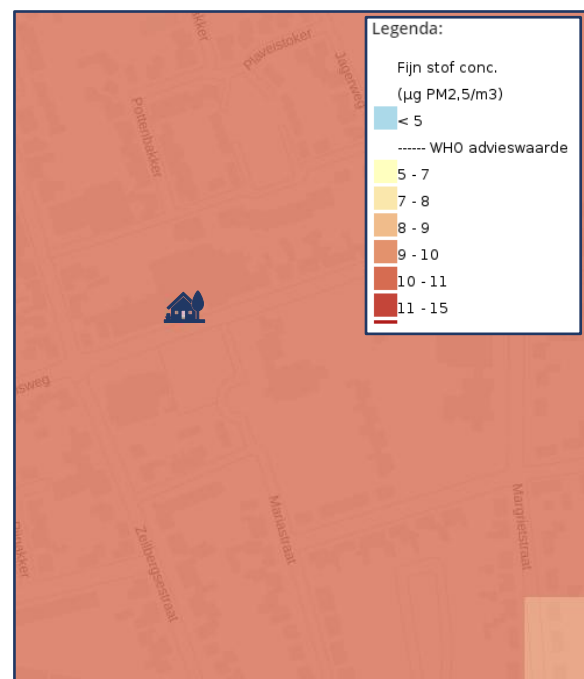
#### Woon- en leefklimaat

Op grond van artikel 2.5 van het Bkl zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM<sub>10</sub>). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is tevens opgenomen in artikel 2.5 van het Bkl en bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Atlas voor de leefomgeving. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM<sub>10</sub> 18 µg/m<sup>3</sup> bedraagt en de achtergrondconcentratie PM<sub>2,5</sub> 10 µg/m<sup>3</sup>. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>.

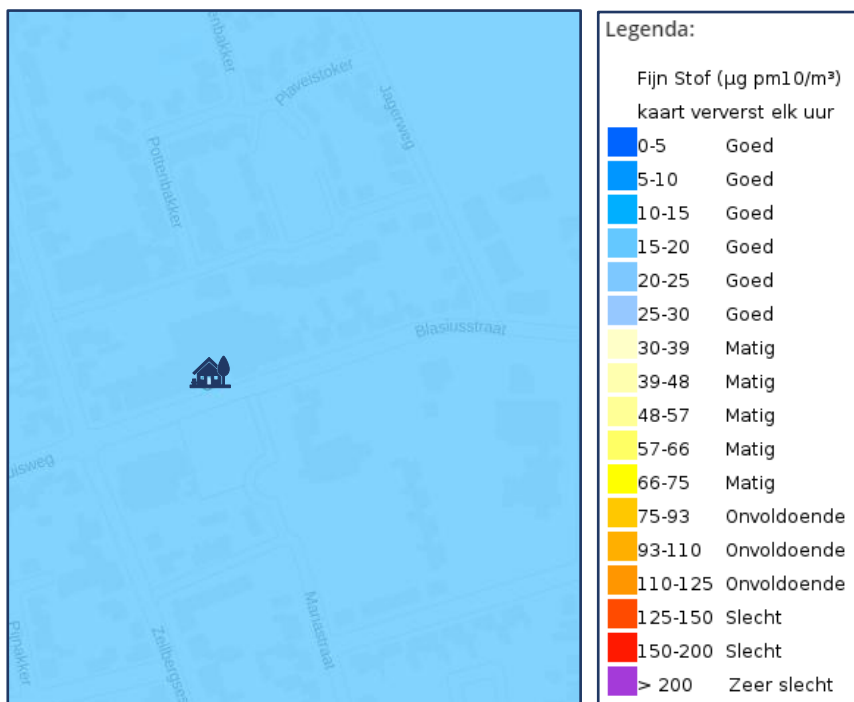


Afbeelding 17: Uitsnede Atlas leefomgeving-kaart PM<sub>10</sub>



Afbeelding 16: Uitsnede Atlas leefomgeving-kaart PM<sub>2,5</sub>

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO<sub>2</sub> geldt een grenswaarde van 200 µg/m<sup>3</sup> voor het uurgemiddelde van NO<sub>2</sub>, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor de jaargemiddelde NO<sub>2</sub>-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 18 µg/m<sup>3</sup> blijkt uit de kaarten van de Atlas voor de leefomgeving. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO<sub>2</sub> concentratie.



Afbeelding 18: Uitsnede Atlas leefomgeving-kaart  $\text{NO}_2$

#### Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.6.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 ( $10^{-6}$ ). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in het aandachtsgebied van de risicovolle activiteit. In artikel 5.1 van het Bkl wordt hiervoor onderscheid gemaakt in drie soorten aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebieden;
- Explosieaandachtsgebieden;
- Gifwolkaandachtsgebieden.

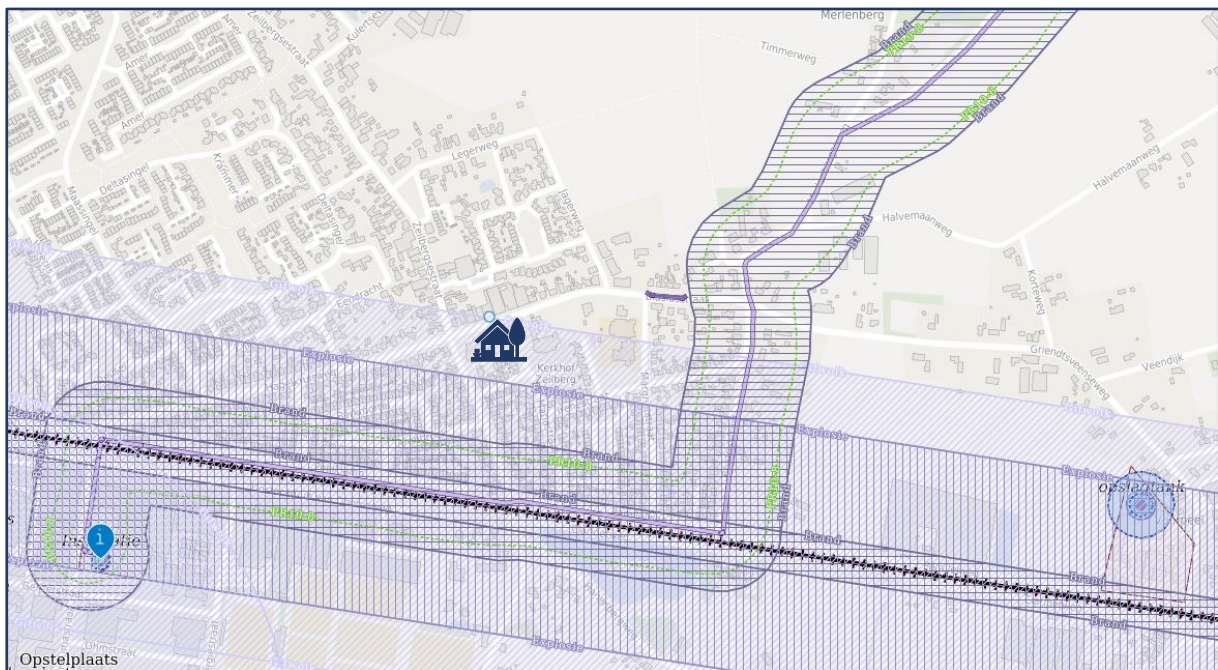
Wanneer een omgevingsplanactiviteit plaatsvindt in een aandachtsgebied, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Wijzigingen in de fysieke leefomgeving waarmee een nieuw (beperkt) kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, moeten aan de beleidsregels voor externe veiligheid worden getoetst. Met het beoogde plan worden de 31 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden aangemerkt als een kwetsbaar object. Derhalve wordt het initiatief hierna getoetst aan de beleidsregels voor externe veiligheid.

In Afbeelding 19 is een uitsnede opgenomen van de kaartlagen uit de Atlas voor de leefomgeving met betrekking tot externe veiligheid. Hieruit blijkt dat het beoogde kwetsbare objecten niet zijn gelegen in de plaatsgebonden risicocontour van een risicobron. De omgevingsplanactiviteit vindt wel plaats in het gifwolkaandachtsgebied van de spoorwegverbinding Venlo-Eindhoven en vanwege een stationaire bron (opslagtank gas) van het bedrijf Metabel.

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen met zowel de PR  $10^{-6}$  contour als het invloed gebied op basis van de stofcategorieën die over een transportroute vervoerd worden. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie ligt binnen de invloedssfeer van spoorlijn Venlo-Eindhoven. De spoorlijn heeft een invloed gebied van 300 m. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 300 meter van de spoorlijn.

Aangezien de afstand tot de spoorlijn en stationaire bron van het bedrijf Metabel meer dan 200 meter bedraagt en er met de ruimtelijke ontwikkeling geen grote groepen personen (>50 personen) aan het plangebied worden toegevoegd, kan echter volstaan worden met een beperkte verantwoording. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft hiervoor een standaard advies opgesteld. Dit standaard advies is als Bijlage 9 aan deze toelichting toegevoegd.



Afbeelding 19: Kaartlagen externe veiligheid Atlas leefomgeving

### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen binnen het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. Binnen het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. Aan nieuwe woningen worden hoge eisen gesteld aan kierdichtheid. Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. De ontsluitingsroutes van het plangebied zijn geschikt om haaks op een wolk vanaf de bronnen te kunnen vluchten. De mogelijkheden om

op eigen kracht te kunnen vluchten nemen toe door (nood)uitgangen en vluchtroutes zoveel mogelijk loodrecht van de bronnen af te richten. Op die manier worden vluchtende personen afgeschermd door de bebouwing zelf. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

#### *Conclusie*

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

#### 4.6.6 Volksgezondheid

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM<sub>10</sub> in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m<sup>3</sup> aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM<sub>10</sub>/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM<sub>10</sub>/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM<sub>10</sub>/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter.

Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Gezien deze grote afstand kan op grond van de beschikbare kennis en onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

#### *Geitenhouderijen*

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Er zijn geen geitenhouderijen gelegen binnen twee kilometer van het plangebied. Er is vanuit deze bedrijvigheid gezien de afstand dan ook geen sprake van risico's voor de volksgezondheid.

## 4.7 M.e.r.-beoordeling

### Toetsingskader

De wet- en regelgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

### Onderzoekresultaten

Ten behoeve van de herontwikkeling van het besluitgebied is aanmeldnotitie mer-beoordeling opgesteld. De aanmeldnotitie is als Bijlage 10 aan de motivering toegevoegd. Hieronder is kortheidshalve enkel de conclusie opgenomen. Voor het volledige rapport wordt naar de bijlage verwezen.

### Conclusie

In deze mer-beoordeling zijn de milieueffecten als gevolg van het woningbouwproject De Blasiusstraat 7-9 in Deurne beschreven. Gelet op het inzicht in de potentiële effecten en de mate en omvang waarin deze zich voordoen, zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Op grond van deze uitkomsten wordt aan het bevoegd gezag voorgesteld om in het kader van de besluitvorming over het omgevingsplan te besluiten dat geen mer-procedure zal worden doorlopen.

PM Het bevoegde gezag heeft naar aanleiding van voorgaande conclusie besloten om geen mer-procedure te doorlopen.

## 5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, plankaart en planregels.

### 5.1 Het omgevingsplan

Tot 1 januari 2024 golden in de gemeente meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk werden gemaakt. Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente één tijdelijk omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat onder andere uit alle voor 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Elke gemeente heeft nu dus maar één omgevingsplan voor het gehele grondgebied. De bestemmingsplannen moeten op termijn worden omgezet naar het nieuw deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan stelt regels over de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan stelt zij welke activiteiten wel of niet worden toegestaan en welke regels gelden voor de activiteiten. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het Omgevingsloket. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels op rijksniveau komen te vervallen. Deze regels zijn overgeheveld naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze zogeheten bruidsschat is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Gemeenten kunnen deze regels (gewijzigd) overnemen in het nieuw deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan kan gewijzigd worden. Een wijziging van het omgevingsplan dient te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet en deze dient te worden gedaan via STOP-TPOD. STOP-TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

### 5.2 Het TAM-Omgevingsplan

Het is, gelet op de grote veranderingen van de Omgevingswet en de nog niet altijd werkende techniek, mogelijk om gebruik te maken van de tijdelijke maatregel voor het wijzigen van het omgevingsplan. Er is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) genomen zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan software 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkeling niet te laten vertragen. Een TAM-omgevingsplan kan eruitzien als een bestemmingsplan, maar deze kan er ook al uitzien als een omgevingsplan. Bij het TAM-omgevingsplan behoort ook een plankaart. Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en wordt automatisch doorgestuurd naar het Omgevingsloket. Het TAM-omgevingsplan is juridisch onderdeel van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan wordt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt in hoofdstuk 22d ingevoegd in het omgevingsplan.

### 5.3 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Woongebied;
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie gematigd;
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding: gestapeld;
- Maatvoeringsaanduiding: maximumaantal wooneenheden;
- Maatvoeringsaanduiding: maximumgothoogte, maximum nokhoogte;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – molenbiotoop.

### 5.4 Planregels

De regels behorende bij voorliggend omgevingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De in het omgevingsplan opgenomen regels zijn geheel overeenkomstig de regels van het moederplan 'Zeilberg'.

Ten behoeve van het realiseren van 16 appartementen en 16 duplexwoningen wordt de bestemming 'gemengd' herbestemd tot de enkelbestemming 'wonen'.



## 6 Uitvoerbaarheid



In de Omgevingswet is vastgelegd dat ieder omgevingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het verplichte kostenverhaal voor aangewezen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie komt terug in artikel 13.11 van de Omgevingswet. Het kostenverhaal wordt begrensd door het zogenaamde PPT-criterium:

De kosten zijn (P) proportioneel in verhouding tot het (P) profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft én de kostensoorten zijn (T) toerekenbaar aan het kostenverhaalsgebied.

Het is niet toegestaan een aangewezen activiteit te verrichten, voordat de verschuldigde kosten zijn betaald. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat de omgevingsplanactiviteit maatschappelijk draagvlak heeft. In de Omgevingswet wordt vroegtijdige participatie daarom gestimuleerd. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning is participatie op grond van artikel 16.55 van de Omgevingswet zelfs een aanvraagvereiste. De initiatiefnemer moet aangeven of, en zo ja hoe, de omgeving betrokken is bij het initiatief en wat hiervan de resultaten zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging.

In dit kader heeft initiatiefnemer voorafgaand aan de wijziging van het omgevingsplan een omgevingsdialoog gevoerd, zie Bijlage 11.

Initiatiefnemer heeft de participatieleidraad van de gemeente Deurne geraadpleegd voor de opbouw van de omgevingsdialoog.

Op maandag 11 maart 2024 is er een informatieavond gehouden voor het informeren (niveau 1) en raadplegen (niveau 2) van belanghebbenden. Op de informatieavond is de aanleiding en het doel besproken. Na afloop van informeren is er ruimte geboden om vragen te stellen aan architecten en initiatiefnemers over ontwerp, bouw etc. Er is een vraag gesteld over mogelijke prioriteit aanvragen voor mensen uit Zeilberg. Hierop is bevestigende beantwoord en worden via de familie of een volmachtigde verkocht of verhuurd. De appartementen zijn niet bedoeld voor asielzoekers of statushouders.

Er zijn enkele vragen gesteld over de privacy voor de belanghebbenden. De appartementen aan de Pottenbakker worden voorzien van een dakkapel om ruimte te creëren voor de badkamer. Het glas kan als niet transparant worden uitgevoerd om de privacy van omwonende te respecteren. De architect van het plan gaat na of er meerdere privacygevoelige punten aanwezig zijn in het ontwerp en kijkt naar een mogelijke oplossing. De architect kijkt ook naar een mogelijke oplossing voor een mooier uitzicht tegen de gevel aan de achterkant van het perceel.

De belanghebbenden met gerichte vragen zijn gehoord en hebben resulteert in aanpassingen in het ontwerp van de woningen. Zo worden badkamer ramen in melkglas uitgevoerd en wordt er met direct aangrenzend belanghebbenden gekeken naar een passende erfafscheiding. Verslaglegging is voor eigen gebruik en wordt niet met belanghebbenden gedeeld. Indien belanghebbenden verslag wenst kan dit worden aangegeven bij aanvang van de informatiebijeenkomst.

Initiatiefnemer is voornemens om bij elke grote stap een omgevingsdialoog te houden met de omwonenden om de stand van zaken en voorgang te bespreken. Tussentijd kunnen belanghebbenden contact opnemen om vragen te stellen of informatie te vragen. Grote stappen in het proces zijn:

- Planning
- Sloop van huidige bebouwing
- Start bouwwerkzaamheden
- Hoogste punt moment
- Oplevering

## 7 Bijlagen



*Bijlage 1: Doorlatendheidsonderzoek*

*Bijlage 2: Situatie terreintekening*

*Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek*

*Bijlage 4: Archeologisch onderzoek*

*Bijlage 5: Parkeeronderzoek*

*Bijlage 6: a. Stikstofdepositieonderzoek*

*b. AERIUS-berekening - Sloop en realisatiefase*

*c. AERIUS-berekening – Gebruiksfase*

*Bijlage 7: QuickScan Flora en Fauna met rapport Beschermende Soortenindicator (BeSI)*

*Bijlage 8: Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen*

*Bijlage 9: Standaardadvies externe veiligheid*

*Bijlage 10: M.E.R.-beoordeling*

*Bijlage 11: Omgevingsdialoog*