



**Toelichting ontwerp bestemmingsplan
Vossenweg ong., Liessel**

**Gemeente Deurne
April 2018**



Toelichting ontwerp bestemmingsplan

**Vossenweg ong., Liessel
Gemeente Deurne**

In opdracht van:
EU Architecture & Urbanism

Auteur:
Mr. A.W.R.A. Verbruggen
a.verbruggen@verbruggenadvies.nl

Imro code:
NL.IMRO.0762.BP201801-B001

Datum:
April 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2 ^e herziening'	5
1.4	De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan	7
1.5	Opzet toelichting bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.4	Conclusie beleidskader	18
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Milieu	19
4.2	Ecologie	26
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	29
4.4	Water	30
4.5	Verkeer en parkeren	32
Hoofdstuk 5	(Economische) uitvo	

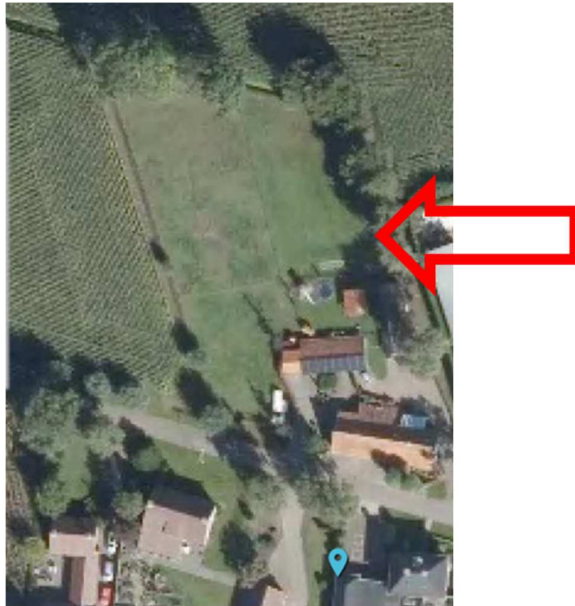
1.2 Plangebied

De planlocatie is gelegen aan de noordzijde van de Vossenweg en aan de westelijke rand van de kern Liessel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Liessel, sectie R, nummers 287 en 288.

Het perceel wordt omsloten door de Vossenweg aan de zuidzijde en een bouwbedrijf aan de oostzijde. Aan de noord- en oostzijde ligt het perceel op de grens met het buitengebied, aan beide zijden bevinden zich weilanden.

In de huidige situatie zijn op de planlocatie één woning met vrijstaande bijbehorende bouwwerken aanwezig. Het perceel is voor het grootste deel in gebruik als grasland met op de perceelgrens bomen.

Luchtfoto van de planlocatie



<

1.4 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan

Het onderhavige initiatief is gelegen binnen de bestemming 'Woongebied' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog'. Ondanks de woonbestemming is het bouwen van nieuwe woningen in het plangebied niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt een maatwerk oplossing geboden om de realisatie van vier seniorenwoningen in het plangebied mogelijk te maken.

1.5 Opzet toelichting bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: (economische) uitvoerbaarheid

</

binnen deze bestemming niet aangemerkt als ‘erf’ zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op deze wijze wordt voorkomen dat er vergunningsvrij bebouwing wordt gerealiseerd die de openheid, zoals die in het en nabij het plangebied aanwezig is, teniet zou doen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij

- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De Woonvisie biedt op dit moment ruimte binnen berekende behoefte voor Liessel voor toevoeging van de 4 seniorenwoningen. De berekende behoefte voor de planperiode van 10 jaar betreft 72 woningen. De geplande / bestemmingsplanmogelijkheden betreffen 52 woningen (+ 10 woningen elders in 1e planvorming). Momenteel is er nog ruimte voor de bouw van 10 extra woningen, waarvan dit initiatief, bij een positief besluit op dit principeverzoek, er vier voor haar rekening zal nemen.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Artikel 3.1 van de – Brabant is derhal

gebouwd voor senioren, in een vorm die eraan bijdraagt dat de bewoners lang zelfredzaam zullen zijn. Ook past het aantal woningen nog binnen de ruimte die de Woonvisie biedt.

3.4 Conclusie beleidskader

De realisatie van vier seniorenwoningen binnen een woonbestemming op een perceel aan de Vossenweg ongenummerd te Liessel, past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodemkwaliteit

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In onderhavige situatie verandert de bestemming van 'Woongebied' naar 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' is voor wat betreft het aspect bodem niet gevoeliger dan de bestemming 'Woongebied'. Beide bestemmingen beogen wonen mogelijk te maken er is daarom sprake van gelijke gevoeligheid.

Om zeker te zijn dat het aspect bodem niet in de wegstaat aan onderhavig initiatief is door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek kent de volgende conclusie: "Er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek geen bezwaren worden opgeleg

raadpleegbaar zijn. Daarnaast zal het plan worden toegezonden aan diverse overleginstanties. Alle zienswijzen en overlegreacties zullen worden behandeld in een nota van zienswijzen, overleg en ambtshalve aanpassingen en als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

5.3 *Conclusie*

De financiële uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Of het plan maatschappelijk aanvaardbaar is zal blijken naar aanleiding van het overleg met andere instanties en de eventuele zienswijzen.

het plangebied in relatie tot het naastgelegen buitengebied teniet doet is de bestemming 'Tuin' in de regels en op de verbeelding opgenomen. Binnen deze bestemming is opgenomen dat de betreffende gronden niet dienen te worden beschouwd als erf zoals bedoeld in bijlage II van het besluit omgevingsrecht. Hiermee wordt geregeld dat binnen deze bestemming niet vergunningsvrij kan worden gebouwd.