

Ontwerpbeheersverordening Houtenhoek/Schutsboom-de Romein

Gemeente Deurne



Ontwerpbeheersverordening

Houtenhoek/Schutsboom-de Romein

Gemeente Deurne

Toelichting

Regels

Illustratie

schaal 1:2.000

Datum:

1 maart 2016

Projectgegevens:

TOE03-0253197-01B

REG03-0253197-01B

TEK03-0253197-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0762.BV201501-B001

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Verordeningsgebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beheersverordening als instrument	5
2.1	De beheersverordening	5
2.2	Overige instrumenten	8
3	Planbeschrijving	9
3.1	Historische ontwikkeling	9
3.2	Ruimtelijke structuur	11
3.3	Functionele structuur	15
3.4	Ontwikkelingen	18
4	Beleidskader	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.3	Gemeentelijk beleid	24
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Bodem	37
5.3	Geluid	37
5.4	Luchtkwaliteit	38
5.5	Bedrijven en milieuhinder	38
5.6	Externe veiligheid	40
5.7	Archeologie en cultuurhistorie	42
5.8	Flora en fauna	47
5.9	Water	48
5.10	Kabels en leidingen	50
6	Juridische aspecten	51
6.1	Opzet van de beheersverordening	51
6.2	Opzet van de regels	51
6.3	Inhoud van de regels	52

1 Inleiding

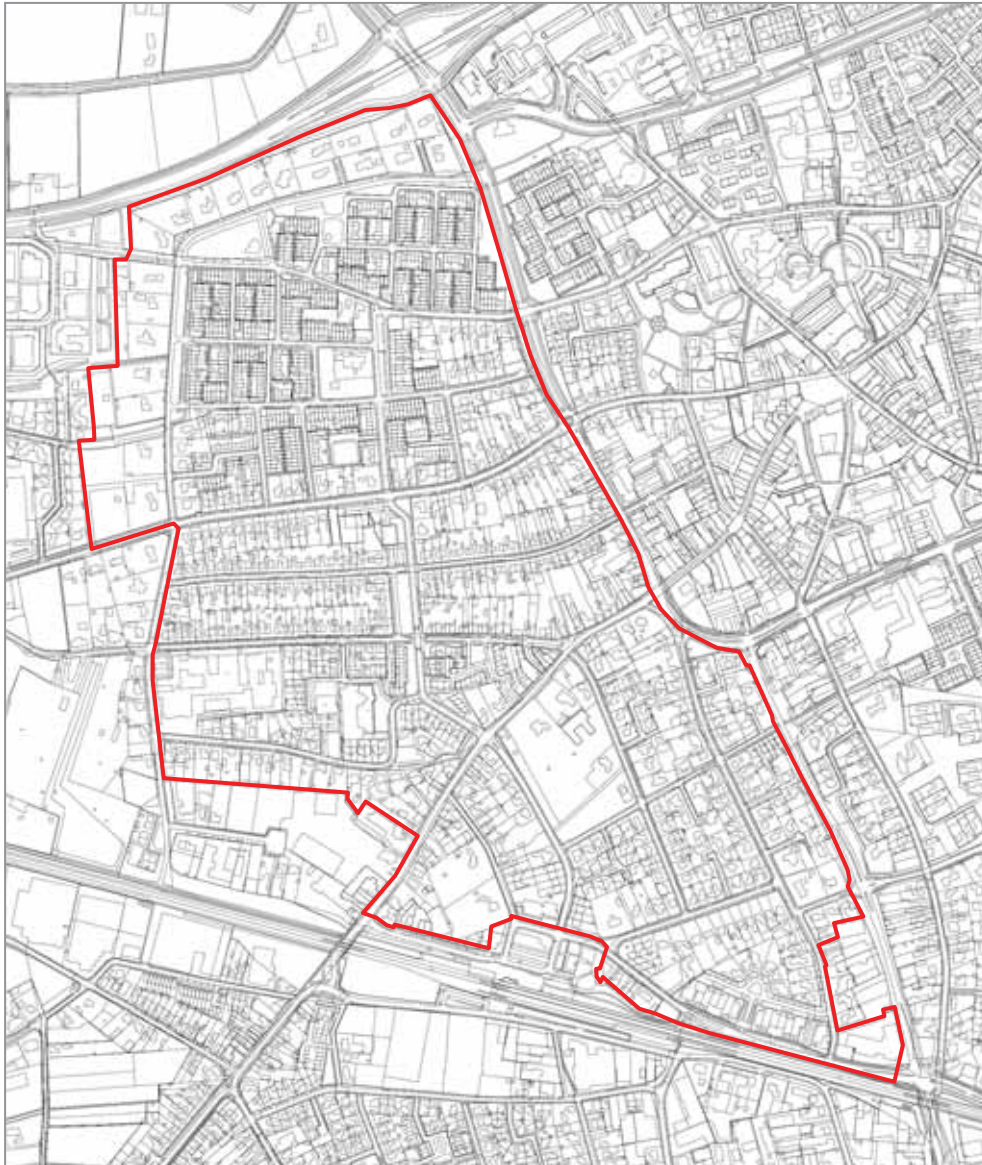
1.1 Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om het juridisch-planologisch kader voor het gemeentelijk grondgebied eens in de 10 jaar te herzien. Voor het gebied Houtenhoek/Schutsboom-de Romein vigeren verschillende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein', dat geldt voor het grootste deel van het plangebied, is vastgesteld op 27 juni 2006. Hoewel in het gebied in de komende periode geen ingrijpende ontwikkelingen worden verwacht, zal op grond van de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening toch een nieuwe juridisch-planologische regeling moeten worden vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening is hiervoor naast het bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk instrument geïntroduceerd: de beheersverordening. De beheersverordening biedt gemeenten een instrument om gebieden met een lage dynamiek van een passende juridisch-planologische regeling te voorzien. In een beheersverordening kunnen, in tegenstelling tot in een bestemmingsplan, geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. De beheersverordening is dan ook uitsluitend bedoeld voor gebieden waar geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en waar het beleid binnen de planperiode is gericht op het beheer van de bestaande situatie.

Het gebied Houtenhoek/Schutsboom-de Romein ligt ten westen van het centrum van Deurne, tussen de Helmondsingel in het noorden en de spoorlijn in het zuiden. Het plangebied omvat de woongebieden Houtenhoek en Heilige Geest en het gebied Schutsboom-de Romein, waar naast woningen verschillende niet-woonfuncties voorkomen. Met name de Stationsstraat en de Spoorlaan/Tramstraat hebben een functioneel gemengd karakter: aan deze straten zijn onder andere detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Verspreid over het plangebied komen daarnaast maatschappelijke voorzieningen en – op een enkele locatie – bedrijvigheid voor. Ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen worden in het gebied in de nabije toekomst niet voorzien. Uitzondering zijn een aantal percelen tussen de Derpsestraat en de Stadhouderseseweg, waarvoor herontwikkeling is voorzien. Omdat een beheersverordening niet is bedoeld voor het mogelijk maken van dergelijke ontwikkelingen, zijn deze gronden buiten het plangebied gelaten. De beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' heeft tot doel om de gronden in het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, dat is gericht op het beheer van de bestaande situatie. In de beheersverordening wordt uitgegaan van het vastleggen van het gebruik en de bouw mogelijkheden die op dit moment planologisch al zijn toegelaten. De vigerende rechten zijn zoveel mogelijk overgenomen in de nieuwe beheersverordening. Dit betekent dat in de beheersverordening de feitelijke situatie niet wordt 'bevroren': beperkte ontwikkelingen, zoals functiewisseling binnen de gemengde 'bestemming' en het realiseren van bijgebouwen bij woningen, blijven mogelijk. Daarnaast is een aantal vigerende bouwtitels voor de toevoeging van woningen overgenomen in voorliggende beheersverordening.

1.2 Verordeningengebied

Het besluitgebied van deze beheersverordening omvat de woonwijk Houtenhoek, de woonbuurt Heilige Geest en het gebied Schutsboom-de Romein. De Houtenhoek wordt in het noorden begrensd door de Helmondsingel, in het oosten door de Houtenhoekweg en in het westen door bedrijventerrein 't Rijt en woonwijk De Vennen. De Helmondseweg vormt de zuidelijke grens van het woongebied.



Begrenzing plangebied

Ten zuiden van de Helmondseweg liggen de woonbuurt Heilige Geest en Schutsboom-de Romein. Hier wordt de oostelijke grens van het plangebied gevormd door de Heuvelstraat, de Lagekerk en de Stadhoudersweg. Aan de zuidzijde wordt de plangrens gevormd door de Spoorlaan, het Stationsplein en de Tramstraat en aan de westzijde door de Haspelweg.

De percelen aan de Derpsestraat waarvoor herontwikkeling is voorzien, zijn buiten het plangebied gelaten. Ook de gronden rond het NS-station, waar een opwaardering van het stationsgebied is beoogd, vallen buiten het plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren drie bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het plangebied is dat het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2006 vastgesteld door de gemeenteraad en op 2 oktober 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Voor de percelen aan de Spoorlaan en aan de zuidzijde van de Tramstraat vigeert het bestemmingsplan 'Schutsboom-de Romein', dat op 16 januari 1973 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 20 februari 1974 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Voor het perceel Tramstraat 65, in de zuidoostelijke hoek van het plangebied, vigeert het bestemmingsplan 'Tramstraat e.o.', dat op 29 juni 1999 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 7 november 1999 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

In de loop van de jaren is in het plangebied een enkele ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (uitbreiding supermarkt aan de Helmondseweg) of doordat een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid is doorlopen (toevoeging van enkele woningen). Voor het merendeel van de percelen in het plangebied sluit de geldende bestemmingsplanregeling nog goed aan op de feitelijke situatie, zodat deze kan worden overgenomen in de beheersverordening. De beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' vervangt de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, waardoor weer sprake is van een eenduidige juridisch-planologische regeling voor het hele plangebied.

1.4 Leeswijzer

Deze beheersverordening bestaat uit drie onderdelen: een illustratie, regels en een toelichting. Op de illustratie zijn voor het plangebied besluitvlakken en besluitsubvlakken opgenomen, waarvoor in de regels bepalingen zijn gegeven. De illustratie en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van de verordening. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in deze beheersverordening zijn gemaakt.

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het instrument beheersverordening beschreven en wordt ingegaan op de keuze om voor het plangebied een beheersverordening op te stellen. Tevens wordt kort ingegaan op de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van het gebied. In hoofdstuk 3 is een gebiedsbeschrijving opgenomen en is aangegeven welke ontwikkelingen zijn overgenomen in de beheersverordening. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders en in hoofdstuk 5 is een verantwoording opgenomen van de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van deze verordening zijn betrokken. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de juridische regeling toegelicht.

2 Beheersverordening als instrument

2.1 De beheersverordening

2.1.1 Vastleggen bestaand gebruik

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als een bestemmingsplan, het kader waaraan bouw-aanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld, bijvoorbeeld in het geval van illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing.

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik binnen een gebied met een lage dynamiek, waarin binnen de planperiode van de verordening (10 jaar) geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. Het 'bestaand gebruik' is voor tweeërlei uitleg vatbaar. Bij 'bestaand gebruik in enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Bij 'bestaand gebruik in ruime zin' worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Een beheersverordening is vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderend karakter.

2.1.2 Keuze voor beheersverordening

Het gebied Houtenhoek/Schutsboom-de Romein heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Aan de Stationsstraat, de Spoorlaan en de Tramstraat komen naast woningen ook detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlenende bedrijven voor. Aan de Helmondseweg is een supermarkt gevestigd, met daarnaast een cafetaria. In het plangebied bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen (waaronder een basisschool, een buurthuis, een uitvaartcentrum en diverse (para)medische praktijken) en komt op enkele locaties bedrijvigheid voor: aan de Heuvelstraat is een autowasbedrijf gevestigd en aan de Tramstraat een garagebedrijf.

Het plangebied kan worden getypeerd als een gebied dat is 'uitontwikkeld'. Uit de vergelijking van de veldinventarisatie met de vigerende bestemmingsplannen is gebleken dat in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' in 2006 nauwelijks functionele veranderingen hebben plaatsgevonden in het plangebied. Ook de bestemmingsplannen 'Tramstraat e.o.' en 'Schutsboom/de Romein' zijn - op een enkele uitzondering na - inhoudelijk nog actueel, zij het dat met name het bestemmingsplan 'Schutsboom/de Romein' een verouderde bestemmingsplansystematiek kent. De geldende bestemming komt in het plangebied vrijwel overal nog overeen met het huidige gebruik. De ontwikkelingen die in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, zijn inmiddels ook afgerond.

De laatste jaren hebben zich in het plangebied van deze beheersverordening geen grootschalige ontwikkelingen meer voorgedaan. Binnen de planperiode zijn in het plangebied ook geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er zullen naar verwachting slechts kleinschalige ontwikkelingen plaatsvinden, zoals de vestiging van beroepen of bedrijven aan huis, beperkte wijzigingen van bebouwing (bijvoorbeeld door het realiseren van bijgebouwen bij woningen) en de herinrichting van het openbaar gebied. De opgave voor Houtenhoek/Schutsboom-de Romein is dan ook met name gericht op behoud van de bestaande kwaliteiten. De beheersverordening is voor dit doel een geschikt instrument, omdat een beheersverordening juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. Uitzondering is de locatie van het Dr. Hub van Doornecollege aan de Haspelweg/Pastoor Jacobsstraat. Door de verhuizing van de school hebben deze gronden hun functie verloren. De bebouwing is inmiddels grotendeels gesloopt en herontwikkeling ligt voor de hand. Omdat nog geen sprake is van een concreet initiatief, is het perceel desondanks opgenomen in de beheersverordening is de vigerende planregeling overgenomen.

In voorliggende beheersverordening is ervoor gekozen om het 'bestaand gebruik in ruime zin' vast te leggen. Dat betekent dat in principe voor alle percelen de geldende juridisch-planologische regeling is overgenomen, waardoor de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor ontwikkelingen die in de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt door middel van een vrijstelling, is de feitelijke/vergunde situatie vastgelegd. Daarnaast zijn enkele individuele bouwtitels, die reeds waren opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, overgenomen in deze beheersverordening.

2.1.3 Onderdelen beheersverordening

De bevoegdheid om een beheersverordening op te stellen is opgenomen in artikel 3.38 van de Wro. De Wro bepaalt, in tegenstelling tot bij een bestemmingsplan, niet uit welke elementen een beheersverordening bestaat. Het is wel duidelijk dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied (het besluitgebied of verordeningengebied) en regels moet geven voor het beheer van dat gebied. Op grond van artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een beheersverordening, net als een bestemmingsplan, elektronisch beschikbaar te worden gesteld. Anders dan bij een bestemmingsplan gelden er echter geen vormvereisten voor het digitale of het analoge plan. Hoewel de wet dit niet bepaalt, is het noodzakelijk de beheersverordening vergezeld te laten gaan van een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

De Wro bepaalt in ieder geval dat de beheersverordening de volgende elementen kan bevatten:

- een verbod om bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning;
- een verbod om bouwwerken te slopen zonder omgevingsvergunning;
- binnenplanse afwijkingsregels;
- overgangsrecht.

Een beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft: het plangebied of verordeningsgebied. Binnen dat gebied kunnen verschillende besluitvlakken en besluitsubvlakken worden aangewezen.
- regels die gekoppeld zijn aan het verordeningsgebied en/of de besluit(sub)vlakken en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en afwijken met een omgevingsvergunning.

De beheersverordening sluit op deze manier inhoudelijk en vormtechnisch zoveel mogelijk aan bij een bestemmingsplan. Waar een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bestemmingsvlakken en aanduidingsvlakken, is in een beheersverordening sprake van een illustratie met besluitvlakken en besluitsubvlakken. In de regels van de beheersverordening worden bepalingen opgenomen die gelden voor de verschillende besluit(sub)vlakken. Qua vormgeving (kleurgebruik, benaming van besluitvlakken) is in de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' zoveel mogelijk aangesloten bij de landelijke standaard die geldt voor het opstellen van bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Dit vergroot de herkenbaarheid en leesbaarheid van de illustratie en regels.

Hoewel een beheersverordening er qua vormgeving kan uitzien als een bestemmingsplan, zijn er ten opzichte van een bestemmingsplan enkele verschillen. Het voornaamste verschil is dat een beheersverordening per definitie tot doel heeft om een regeling op te nemen die is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen kunnen dan ook niet mogelijk worden gemaakt door middel van een beheersverordening. In lijn daarmee biedt het instrument beheersverordening geen mogelijkheden voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden of uit te werken planregels.

2.1.4 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In de Wro is voor de beheersverordening geen bijzondere voorbereidingsprocedure opgenomen, zodat de procedure tot vaststelling van een beheersverordening eenvoudiger en korter is dan de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. Omdat in een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk kunnen worden gemaakt, is het voeren van vooroverleg met de betrokken instanties niet verplicht. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening ook geen beroep open.

De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure). Voor de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' wordt ervoor gekozen om een ontwerpbeheersverordening ter inzage te leggen, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om een inspraakreactie te geven. De beheersverordening wordt, na beoordeling van de inspraakreacties, digitaal vastgesteld door de gemeenteraad, tegelijk met een papieren versie van dezelfde verordening.

2.2 Overige instrumenten

De beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' is een belangrijk instrument voor het ruimtelijk beheer van het plangebied. De verordening vormt namelijk het toetsingskader voor bouwaanvragen en bevat gebruiksregels voor het gebruik van de gronden. Aangezien de beheersverordening uitgaat van het vastleggen van het 'bestaand gebruik in ruime zin', zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor bestaan nog mogelijkheden voor het beperkt toevoegen van bebouwing (bijvoorbeeld in de vorm van bijgebouwen op woonpercelen en door het invullen van een aantal bestaande bouwtitels) en voor functiewisseling (met name op de percelen waarvoor een gemengde 'bestemming' geldt).

Hoewel binnen de planperiode van 10 jaar geen grootschalige ontwikkelingen zijn voorzien, is het niet uitgesloten dat zich binnen deze periode een initiatief aandient dat een grotere ruimtelijke ingreep tot gevolg heeft. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan herontwikkeling van het vrijgekomen terrein van het Dr. Hub van Doornecollege. Indien zich een ontwikkeling aandient, bieden de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verschillende mogelijkheden om het initiatief mogelijk te maken. In een beheersverordening kunnen dergelijke initiatieven immers niet worden opgenomen.

De instrumenten die naast de beheersverordening kunnen worden ingezet om een (grootschaligere) ontwikkeling mogelijk te maken zijn:

- het vergunningvrij bouwen;
- de planologische kruimelgevallen;
- de omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening (te voorzien van een ruimtelijke onderbouwing), ook wel de planologische omgevingsvergunning genoemd;
- een (postzegel)bestemmingsplan.

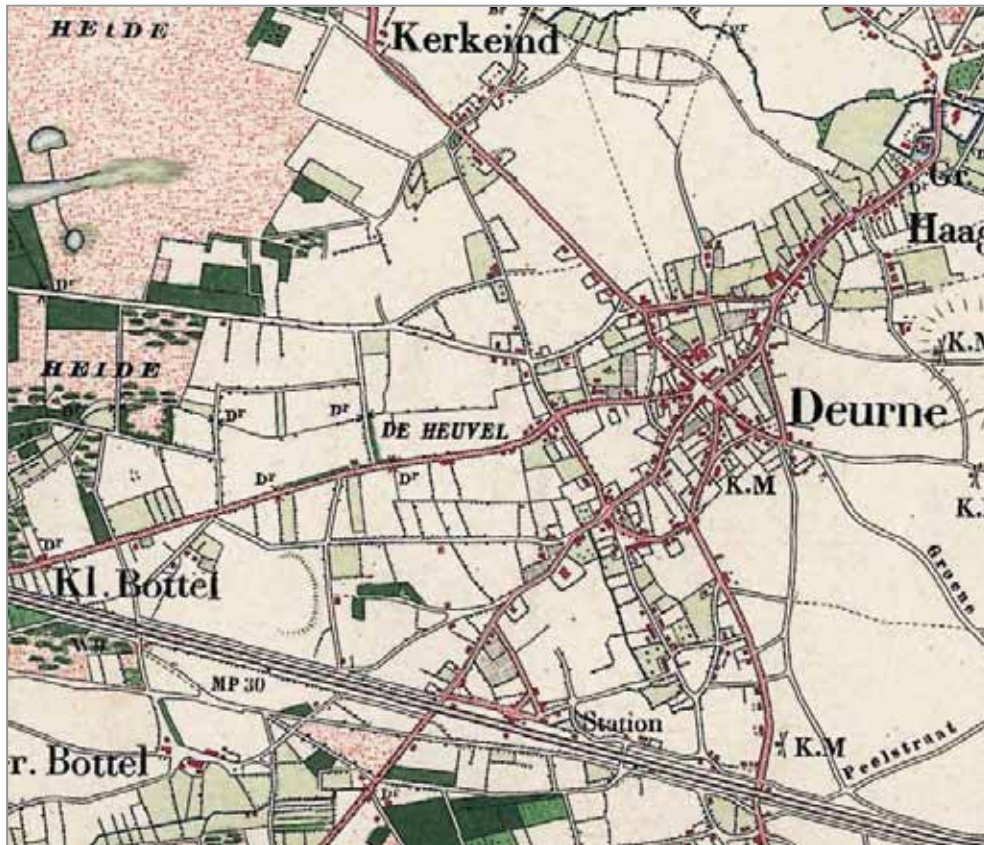
3 Planbeschrijving

3.1 Historische ontwikkeling

Het historische nederzettingsspatroon van Deurne wordt gekenmerkt door een centraal plein van waaruit uitwaaiende straten naar de gehuchten in de omgeving liepen. Langs deze radiale lijnen is de eerste lintbebouwing ontstaan, die zich verdichtte op de kruising van de wegen in het hart van het dorp. Aan het eind van de 19^e eeuw lagen in het plangebied twee van deze routes: de Helmondseweg (richting Kleine Bottel en Helmond) en de Stationsstraat (richting Vlierden), die beide uitkwamen op het centrale marktplein in het hart van het dorp. Ter hoogte van de huidige Zandbosweg lag een tweede route richting Helmond, die in de huidige situatie niet meer als historische route herkenbaar is. Ook de Derpsestraat is op het kaartbeeld van rond 1900 zichtbaar. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn in deze periode de huidige Spoorlaan/Tramstraat en de Stationslaan al aanwezig. Deze straten vormen verbindingen tussen de Stationsstraat en het treinstation en zijn rond 1900 nog vrijwel onbebouwd. Ten oosten van het plangebied ligt de Liesselseweg. De Stadhoudersweg is in een later stadium parallel aan deze historische route gerealiseerd.

Het plangebied is aan het eind van de 19^e eeuw grotendeels onbebouwd en bestaat voornamelijk uit akkers, hier en daar afgewisseld met weidegronden. De bebouwing bestond in deze periode uit verspreid staande lintbebouwing langs de doorgaande routes. Op kruisingen van wegen, bijvoorbeeld waar de Derpsestraat, de Stationsstraat en de Lage Kerk samenkomen en nabij de kruising van de Helmondseweg met de Heuvelstraat, was sprake van kleinschalige concentraties van bebouwing. In de periode tot 1950 bleef de ontwikkeling van het plangebied hoofdzakelijk beperkt tot de toevoeging van bebouwing aan de Helmondseweg en de Stationsstraat. Ook aan de Schutsboom, destijds een agrarisch lint, werd enige bebouwing toegevoegd. Onder invloed van de spoorlijn en het station (en de daarmee verband houdende bedrijvigheid) raakte ook het gebied tussen de Stationsstraat, de Stationslaan en de Spoorlaan bebouwd.

In de periode na 1950 vinden de eerste planmatige ontwikkelingen plaats in het plangebied. In de jaren '50 wordt de woonbuurt Heilige Geest gerealiseerd, bestaande uit woningen op diepe percelen aan de Pastoor Jacobsstraat en de Hellemanstraat. Op de kruising van de Pastoor Jacobsstraat met de Haspelweg wordt in deze periode het (inmiddels leegstaande) hoofdgebouw van het Dr. Hub van Doornecollege gebouwd. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn in de decennia na de Tweede Wereldoorlog woningen gebouwd aan de Romeinstraat en de Derpsestraat. Na afronding van de buurt Heilige Geest wordt in de jaren '60 van de vorige eeuw de Houtenhoek gerealiseerd: een voor Deurnese begrippen grootschalige woonwijk met een blokvormige verkaveling die voor een groot deel uit seriematig gebouwde rijwoningen bestaat. In de jaren '70 wordt de Houtenhoek aan de noord- en westzijde afgerond met een rand vrijstaande woningen op ruime percelen.



Plangebied rond 1900 en rond 2010

In Schutsboom-De Romein heeft in de jaren '60 en '70 een forse verdichting van de bebouwing plaatsgevonden, zowel langs de bestaande wegen (Stationsstraat, Spoorlaan, Derpsestraat) als langs nieuwe wegen (het gebied rond de Julianastraat en, westelijk van de Stationsstraat, rond de (deels verlegde) Schutsboom. Het wegenpatroon is hier, in tegenstelling tot in de Houtenhoek, aangehaakt aan bestaande structuren. In dit deel van het plangebied zijn hoofdzakelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd. Op de gronden tussen de Pastoor Jacobsstraat en het Willibrordusplantsoen is een cluster met lage (senioren)woningen gerealiseerd. In de periode vanaf de jaren '80 zijn in het plangebied met name woningen toegevoegd op vrijkomende (bedrijfs)locaties, onder andere aan de zuidzijde van de Pastoor Jacobsstraat en aan het oostelijk deel van de Tramstraat, waar aan de zijde van de spoorlijn vier bouwlagen hoge (appartementen)gebouwen zijn gerealiseerd met daarachter grondgebonden woningen. Met de invulling van deze locaties is het plangebied grotendeels 'uitontwikkeld'. Binnen de planperiode worden in het plangebied geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. Locaties waar wél een nieuwe ontwikkeling is voorzien, zijn buiten het plangebied gehouden (de percelen aan de Derpsestraat en een aantal percelen rond het NS-station) of zijn – in afwachting van een concreet planvoornemen – opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan (locatie Dr. Hub van Doornecollege aan de Haspelweg/Pastoor Jacobsstraat).

3.2 Ruimtelijke structuur

Deurne heeft van oudsher een spinragstructuur: vanuit het centrum lopen radialen (de oude linten) richting het buitengebied. Deze linten vormen niet alleen belangrijke ontsluitingswegen, maar zijn tevens een hoofdonderdeel van de groenstructuur van het dorp. De Helmondseweg en de Stationsstraat zijn twee van deze radialen, die een belangrijke rol spelen in de ruimtelijke structuur van Deurne. De historische wegen verdeelen het plangebied in een aantal deelgebieden, die in ruimtelijk opzicht van elkaar verschillen.

3.2.1 Stationsstraat

De Stationsstraat heeft een functioneel gemengd karakter en is ook qua bebouwingsbeeld en architectuur zeer divers. De lintbebouwing is geleidelijk verdicht, waardoor in deze straat historische panden en recent gerealiseerde gebouwen naast elkaar voorkomen. Het beeld wordt mede bepaald door de forse boombeplanting in het straatprofiel. Het zuidelijk deel van de straat (het deel zuidelijk van de kruising met de Emmalaan) bestaat uit relatief dicht opeenstaande bebouwing, die op korte afstand van de weg staat. In het deel van de Stationsstraat tussen de kruising met de Emmalaan en de Julianastraat is, met name aan de zuidzijde van de weg, sprake een open en groen karakter. Hier staat een aantal villa's op zeer grote, groen ingerichte percelen. Het noordelijk deel van de Stationsstraat, tussen de kruising met de Julianastraat en de Heuvelstraat, heeft opnieuw een dichter bebouwd, meer gesloten karakter.

3.2.2 Houtenhoek en Helmondseweg

De Houtenhoek is in de jaren '60 en '70 ontwikkeld als grootschalige nieuwe woonwijk. Van de voorheen aanwezige landschappelijke ondergrond is in de wijk nauwelijks iets terug te vinden. De Houtenhoek bestaat grotendeels uit gesloten bouwvlakken met aaneengebouwde woningen binnen een rechthoekige wegenstructuur. Centraal in de wijk staat het buurthuis aan de Haydnstraat en in het oostelijk deel van de wijk bevinden zich vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Langs de noordelijke en westelijke rand van de wijk is sprake van een andere bebouwingsstructuur: hier staan vrijstaande woningen op ruime, groen ingerichte percelen, die van het overige deel van de wijk worden gescheiden door de grote groenvoorzieningen in de Strausslaan en het Schommerveld. De Helmondseweg vormt de zuidelijke begrenzing van de Houtenhoek en is de scheiding tussen de Houtenhoek en de woonbuurt Heilige Geest. De bebouwing aan de Helmondseweg bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Nabij de kruising met het Willibrordusplantsoen staan een supermarkt (met in hetzelfde pand een cafetaria) en de voormalige Heilige Geestkerk, die tegenwoordig in gebruik is als uitvaartcentrum.



Bebouwing in de Houtenhoek (links) en in Heilige Geest (rechts)

3.2.3 Heilige Geest

De woonbuurt Heilige Geest bestaat uit de, min of meer parallel aan de Helmondseweg lopende, Hellemanstraat en Pastoor Jacobsstraat. De lange woonstraten worden aan weerszijden begeleid door relatief kleine halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen op diepe percelen. Er is sprake van eenheid in de architectuur en verschijningsvorm van de woningen en daardoor van een uniform straatbeeld. De woonstraten worden onderbroken door het Willibrordusplantsoen, die een verbinding vormt tussen de Helmondseweg en de Stationsstraat en een ruim, groen ingericht profiel met een parallelweg kent.

3.2.4 Schutsboom

De opzet van Schutsboom is gevarieerd, aangezien het gebied niet in één keer is ontwikkeld, maar bestaat uit verschillende straten en buurtjes. De bebouwing aan de Schutsboom bestaat uit vrijstaande woningen met een individuele architectuur. Naast enkele historische boerderijen komen hier woningen uit verschillende periodes voor.

Aan de oostzijde loopt de Schutsboom uit in een hofje dat zich bevindt aan de achterzijde van de bebouwing aan de Stationsstraat. De Schutsboom buigt hier af en sluit met een bocht aan op het Willibrordusplantsoen. Nabij deze kruising, in het driehoekige gebied tussen de Stationsstraat, de Pastoor Jacobusstraat en het Willibrordusplantsoen staat een cluster met lage (senioren)woningen. Noordelijk van de Schutsboom staan enkele grotere panden, in de vorm van de (inmiddels deels weer gesloopte) bebouwing van het voormalige Dr. Hub van Doornecollege, basisschool Tijn Uilenspiegel en de naastgelegen sporthal. Aan de noordzijde van de basisschool is in de jaren '80 door herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel een woonbuurtje met halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen gerealiseerd.

3.2.5 De Romein

Het zuidoostelijk deel van het plangebied betreft het woongebied de Romein. Op de hoek van de Romeinweg en de Tramstraat staat het in 1913 gebouwde, boerderijachtige woonhuis De Romein. In het westelijk deel van de Romein ligt de Stationslaan. Het straatbeeld aan de westzijde van deze straat wordt gedomineerd door een aantal grote, groen ingerichte kavels, deels bebouwd met grootschalige villa-bebouwing uit het begin van de 20^e eeuw. Aan de oostzijde van de straat is de bebouwingsstructuur meer gesloten. De woonhuizen die hier staan, dateren ook uit het begin van de 20^e eeuw en weerspiegelen het historischer karakter van de straat. De Stationslaan sluit in het zuiden aan op het Stationsplein. Aan de noordzijde van het plein staat een drie bouwlagen hoog pand met een commerciële plint en daarboven appartementen. Het overige deel van de Romein betreft een ruim opgezette woonbuurt met vrijstaande en halfvrijstaande woningen in een diverse architectuur, die zijn gesitueerd aan woonstraten en tussen de woonstraten gelegen woonhofjes. De buurt heeft een groen karakter, hoofdzakelijk door het groen dat aanwezig is op de particuliere percelen.



De Romein (links) en villabebouwing aan de Stationslaan (rechts)

3.2.6 Tramstraat

De zuidoostelijke hoek van de Romein is eind 20^e, begin 21^e eeuw herontwikkeld. Aan de Tramstraat zijn gebouwen gerealiseerd die bestaan uit een commerciële plint met daarboven drie woonlagen met appartementen. Aan de voorzijde van de panden ligt parkeerruimte voor bezoekers van de commerciële functies. Aan de achterzijde van de appartementengebouwen is een woonstraat – de Wilhelminahof - gerealiseerd, waar parkeerruimte voor bewoners aanwezig is.

Aan de noordzijde van deze straat, georganiseerd rond een groene ruimte, staan vrijstaande woningen die zijn geschakeld met garages. Oostelijk van deze woningen zijn vrijstaande woningen gebouwd aan de Derpsestraat. Het sluitstuk van de herontwikkeling is de realisering van nieuwbouw op het perceel Tramstraat 65, waar nu een garagebedrijf is gevestigd. De bouwmogelijkheden die op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Tramstraat e.o.' gelden voor dit perceel, zijn overgenomen in deze beheersverordening. Aan de zuidzijde van de Tramstraat, tussen de weg en de spoorlijn, staan enkele vrijstaande woningen en een paramedische praktijk.



Appartementen aan de Tramstraat (links) en grondgebonden woningen aan de Wilhelminahof (rechts)

3.2.7 Spoorlaan

De Spoorlaan wordt gescheiden van de spoorlijn door een brede groenstrook, waarin grote bomen staan. In combinatie met de boombeplanting aan de noordzijde van de straat, heeft de Spoorlaan hierdoor een groen karakter. De bebouwing aan de noordzijde van de straat bestaat uit een drietal horecagelegenheden, waarvan één prominent is gelegen op de hoek van de Spoorlaan en de Stationsstraat, een (voormalige) dansschool/feestzaal, een winkel en enkele woningen. Aan de oostzijde sluit de Spoorlaan ter hoogte van het NS-station aan op het Stationsplein.

3.2.8 Verkeer

De historische linten Helmondseweg en Stationsstraat zijn de belangrijkste wegen binnen het plangebied. Beide wegen sluiten aan op de westelijk van het dorpscentrum gelegen route Houtenhoekweg – Heuvelstraat - Lage Kerk - Stadhoudersweg, die net ten noorden van het plangebied aansluit op de Helmondsingel (N270). De Helmondseweg sluit in het westen aan op de Binderendreef en ook de Stationsstraat is – via de Vlierdenseweg (onderdeel van dezelfde historische route tussen Vlierden en Deurne) - met de Binderendreef verbonden. De Binderendreef verbindt Deurne in zuidelijke richting met de A67. De overige wegen in het plangebied zijn aan te merken als woonstraten.

Het station van Deurne en het daarvóór gelegen Stationsplein is bereikbaar via de Spoorlaan (die aansluit op de Stationsstraat) en de Tramstraat (die aansluit op de Stadhoudersweg - Liesselseweg).

Het Stationsplein, dat buiten de planbegrenzing valt, is recent heringericht, waarbij onder meer ruimte is gecreëerd voor een waterbergingsvoorziening. Het plein is deels nog ingericht als parkeerterrein. Aan de zuidzijde van de spoorlijn bevindt zich een grotere P&R-voorziening.

3.2.9 Groen en water

De groenstructuur in Houtenhoek/Schutsboom-de Romein wordt in hoofdlijnen gevormd door bomenrijen en groenzones langs de wegen. Op enkele locaties bevinden zich grotere groenelementen, onder andere aan het Nassauplein, het Willibrordusplantsoen en in het profiel van de Strausslaan en het Schommerveld. Verspreid over het plangebied, met name in de wijk Houtenhoek, komen speelgelegenheden voor. In het plangebied bevindt zich geen open water. De boomstructuur in het plangebied bestaat uit een primaire boomstructuur, die met name is te vinden langs de hoofdontsluitingswegen, aangevuld met een secundaire boomstructuur langs de doorgaande wijkontsluitingswegen/woonstraten. In het groengebied op de hoek van de Derpsestraat en de Lage Kerk staat een monumentale boom. De boom is beschermd op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. In voorliggende beheersverordening is daarom voor deze boom geen beschermende regeling opgenomen.

In de Houtenhoek wordt het beeld met name bepaald door het openbaar groen, dat op een aantal locaties prominent aanwezig is door de aanwezigheid van forse bomen. De woonpercelen in deze wijk hebben over het algemeen kleine voortuinen, waardoor delen van de Houtenhoek een steniger karakter hebben. In Schutsboom-de Romein is het groen op de individuele percelen bepalend voor het straatbeeld. Dit is onder andere het geval op de grote percelen aan de zuidzijde van de Stationsstraat en aan de westzijde van de Stationslaan en op de percelen met bungalowachtige bebouwing in de Romein.

3.3 Functionele structuur

De bebouwing in het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. In de Houtenhoek komen vrijwel uitsluitend woningen voor, afgewisseld met een enkele niet-woonfunctie. In Schutsboom-de Romein is met name langs de (doorgaande) wegen Stationsstraat, Spoorlaan en Tramstraat sprake van een mix van functies, bestaande uit detailhandel, horeca, kantoren, dienstverlening en een enkel bedrijf. Hierna wordt per functie een korte toelichting gegeven en is aangegeven hoe de functie in voorliggende beheersverordening is geregeld.

3.3.1 Wonen

Wonen is de belangrijkste functie binnen het plangebied. In het plangebied komen hoofdzakelijk grondgebonden woningen voor, in de vorm van vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Op enkele locaties zijn gestapelde woningen aanwezig, of komen (boven)woningen voor in combinatie met bijvoorbeeld een bedrijf, winkel of horecagelegenheid.

Het meest in het oog springend zijn de gebouwen aan de Tramstraat, die bestaan uit een commerciële plint met kantoren en dienstverlenende bedrijven, met daarboven appartementen.

De woningen in het plangebied zijn opgenomen in het besluitvlak 'Woongebied' of - voor zover ze zich in het gebied met functiemenging aan de Stationsstraat of de Tramstraat bevinden - in het besluitvlak 'Gemengd'. In de regels is aangegeven welke bouw mogelijkheden er zijn in het geval van herbouw van een woning of het realiseren van bijgebouwen. Daarnaast is in de regels bepaald onder welke voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan en is de mogelijkheid opgenomen om via afwijking aan-huis-verbonden bedrijven of internetwinkels toe te staan. Binnen de besluitvlakken 'Woongebied' en 'Gemengd' zijn ook de woonstraten en de kleinere groenvoorzieningen opgenomen.

3.3.2 Maatschappelijke voorzieningen

Verspreid over het plangebied komen maatschappelijke voorzieningen voor. In Houtenhoek betreft het wijkhuis D'n Houtenhoek, dat centraal in het woongebied ligt. In het deel van het plangebied ten zuiden van de Helmondseweg bevinden zich basisschool Tijn Uilenspiegel met naastgelegen sporthal, het terrein van het (inmiddels verhuisde) Dr. Hub van Doornecollege, een uitvaartcentrum en De Wik: een activiteitencentrum voor mensen met een verstandelijke, lichamelijke of sociale beperking. Aan de Stationsstraat 73 bevindt zich het 'Heemhuis' van de Heemkundekring, gevestigd in een monumentaal pand. Aan de Derpsestraat zijn, ter hoogte van de aansluiting op de Lage Kerk, een cluster met zorgvoorzieningen (fysiotherapie, thuiszorg, psychiatrische en geestelijke gezondheidszorg) en een uitvaartverzorgingsbedrijf gevestigd. Naast maatschappelijke voorzieningen zijn hier ook kantoren gevestigd. Aan de Tramstraat 20 is een orthodontiepraktijk gevestigd.

De solitaire maatschappelijke voorzieningen zijn opgenomen in een besluitvlak 'Maatschappelijk'. Binnen dit besluitvlak zijn diverse maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De bouwvlakken zijn, inclusief de maximale goot- en bouwhoogte, overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. De geclusterde maatschappelijke voorzieningen aan de Derpsestraat zijn overeenkomstig het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd', aangezien hier naast maatschappelijke voorzieningen ook kantoren aanwezig zijn. Ook de orthodontiepraktijk aan de Tramstraat is voorzien van een besluitvlak 'Gemengd'.

3.3.3 Bedrijven

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd: aan de Heuvelstraat 5 is een autowasbedrijf gevestigd, waar tevens garageboxen worden verhuurd, en in het pand aan de Tramstraat 65 bevindt zich een garagebedrijf. De bedrijfsactiviteiten vallen in (de relatief lichte) milieucategorie 2 en kunnen daarom op korte afstand van woningen worden uitgeoefend.

Bij het autowasbedrijf aan de Heuvelstraat is een bedrijfswoning aanwezig. Op verschillende locaties in het plangebied komen aan-huis-verbonden beroepen voor.

Het autowasbedrijf aan de Heuvelstraat is opgenomen in een besluitvlak 'Bedrijf'. Daarnaast is een besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf – autopoetscentrale en garages' opgenomen. Binnen het besluitvlak zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en een autowasbedrijf/de verhuur van garageboxen toegestaan. De bedrijfswoning is passend bestemd in de regels. Het garagebedrijf aan de Tramstraat 65 is opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd – 2'. Binnen de besluitvlakken 'Woongebied' en 'Gemengd' zijn aan-huis-verbonden beroepen direct toegestaan.

3.3.4 Detailhandel

Detailhandel komt in het plangebied met name voor aan de Stationsstraat. Verspreid langs deze straat zijn detailhandelsvestigingen aanwezig, met name in de non-foodbranche. Aan de Helmondseweg 65 is een supermarkt gevestigd.

Zowel de detailhandelsvestigingen aan de Stationsstraat als de supermarkt aan de Helmondseweg zijn opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd' en voorzien van een besluitsubvlak 'detailhandel'. Detailhandel is ter plaatse van dit besluitsubvlak toegestaan op de begane grond. Omdat bij de supermarkt ook ondersteunende functies op de verdieping aanwezig zijn, is een besluitsubvlak 'specifieke vorm van detailhandel – verdieping' opgenomen.

3.3.5 Horeca

In het plangebied zijn diverse horecavestigingen aanwezig. In het zuidelijk deel van het plangebied is aan de Stationsstraat 113 een restaurant gevestigd. Aan de Spoorlaan 17 bevindt zich een café. Aan de Spoorlaan 9 staat een (inmiddels leegstaand) horecapand, waar voorheen een dansschool en feestzaal aanwezig waren. Aan de Stationsstraat 111 bevindt zich een dansschool/dansgelegenheid. Verder noordelijk, aan de Stationsstraat en aan de Heuvelstraat, is een aantal restaurants gevestigd.

De horecagelegenheden in het noordelijk deel van het plangebied zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd' en voorzien van een besluitsubvlak 'horeca'. Voor de horecagelegenheden aan de Stationsstraat vigeert het bestemmingsplan 'Schutsboom-de Romein' en geldt - in plaats van een ruime gemengde bestemming – de bestemming 'Horecabedrijven'. Deze bestemming is in voorliggende beheersverordening vertaald in het besluitvlak 'Horeca'. Dit besluitvlak kent, in tegenstelling tot het besluitvlak 'Gemengd', bouwvlakken waarbinnen de bebouwing moet worden gesitueerd.

3.3.6 Kantoren en dienstverlening

In de panden aan de Tramstraat 17-27, 29-39 en 60-78 zijn in de commerciële ruimtes op de begane grond diverse kantoren (makelaar, verzekeringskantoor, administratiekantoor) gevestigd. Daarnaast komen hier maatschappelijke voorzieningen (huisartsenpraktijk, psychologiepraktijk) en dienstverlenende bedrijven (zonestudio, kapper) voor. Ook op de begane grond van het gebouw aan de noordzijde van het Stationsplein is een dergelijke combinatie van kantoor, dienstverlening en medische praktijkruimtes aanwezig. Daarnaast komen verspreid over het plangebied kleinschalige kantoren voor, bijvoorbeeld nabij de kruising Derpsestraat/Lage Kerk. Er is geen sprake van grootschalige kantoorpanden: de kantoren en dienstverlenende bedrijven in het plangebied zijn gevestigd in kleinschalige kantoorpanden of – in de meeste gevallen – in een commerciële ruimte van beperkte omvang.

De kantoren en dienstverlenende bedrijven zijn opgenomen in het besluitvlak 'Gemengd'. Binnen dit besluitvlak zijn kantoren, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond rechtstreeks toegestaan. Een specifieke aanduiding (besluitsubvlak) is daarom niet nodig. Waar de genoemde functies ook op de verdieping voorkomen (nabij de kruising Derpsestraat/Lage Kerk) zijn besluitsubvlakken opgenomen, waardoor de functies ook op de verdiepingen zijn toegelaten.

3.3.7 Verkeer, groen en water

Binnen het plangebied zijn de Helmondseweg, de Stationsstraat en de Spoorlaan-Tramstraat de belangrijkste wegen. Deze wegen sluiten in het oosten aan op de wegenstructuur rond het Deurnese centrum, die ter hoogte van het plangebied bestaat uit de Houtenhoekweg, Heuvelstraat, Lage Kerk en Stadhoudersweg. De overige wegen zijn aan te merken als woonstraten. De groenstructuur in het plangebied bestaat uit (laan)beplanting langs een aantal wegen en enkele grotere groene plekken.

de Helmondseweg, de Stationsstraat en de Tramstraat zijn opgenomen in een besluitvlak 'Verkeer'. De overige wegen zijn opgenomen binnen het besluitvlak van de omliggende gronden ('Woongebied' of 'Gemengd'). In deze besluitvlakken zijn ook de kleinere groenvoorzieningen en het groen dat deel uitmaakt van het straatprofiel opgenomen. De grotere, structuurbepalende groenvoorzieningen zijn opgenomen in een besluitvlak 'Groen'. Het betreft met name de groenvoorziening aan het Nassauplein, het groen in het Willibrordusplantsoen en de grotere groene plekken in de Houtenhoek: aan de Strausslaan, het Schommerveld, rond het buurthuis en aan de westzijde van de Houtenhoekweg.

3.4 Ontwikkelingen

3.4.1 Algemeen

In de vigerende bestemmingsplannen 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' en 'Tramstraat e.o.' is een aantal ontwikkelingen opgenomen, deels met een directe bouwtitel en deels via een wijzigingsbevoegdheid of een vrijstellingsmogelijkheid.

Het instrument beheersverordening is bedoeld voor het bieden van een beheerregeling in een gebied waar geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien. In een beheersverordening kunnen geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen. In lijn daarmee is het niet mogelijk om in een beheersverordening wijzigingsbevoegdheden op te nemen.

In het geldende bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' is op twee locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen. Omdat een beheersverordening geen mogelijkheden biedt voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden, komen deze wijzigingsbevoegdheden door de vaststelling van de beheersverordening te vervallen. Het betreft de volgende locaties:

- Wijzigingsbevoegdheid hoek Pastoor Jacobstraat/Haspelweg (voormalige locatie Dr. Hub van Doornecollege): wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. Aangezien de school inmiddels is verhuisd en de bebouwing op dit perceel grotendeels is gesloopt, behoort herontwikkeling binnen de planperiode tot de mogelijkheden. Indien de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regeling in deze beheersverordening (besluitvlak 'Maatschappelijk') kan de ontwikkeling eventueel mogelijk worden gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening.
- Wijzigingsbevoegdheid hoek Helmondseweg/Willibrordusplantsoen (locatie voormalige Heilige Geestkerk): wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw. Voor deze locatie is het niet de verwachting dat zich binnen de planperiode een initiatief voor herontwikkeling als woningbouwlocatie aandient. Recent is in het voormalige kerkgebouw een uitvaartcentrum gevestigd, waarmee het perceel opnieuw een maatschappelijke functie heeft gekregen.

3.4.2 Ontwikkelingen met direct bouwrecht in vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen bevatten een aantal ontwikkelingsmogelijkheden met een directe bouwtitel. Hoewel een beheersverordening niet het geëigende instrument is om ontwikkelingen mogelijk te maken, biedt een beheersverordening wel de mogelijkheid om geldende bouwtitels met direct bouwrecht opnieuw op te nemen. Het gaat dan immers om het respecteren van de vigerende rechten (het vastleggen van 'bestaand gebruik in ruime zin'). Omdat voor de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' als uitgangspunt geldt dat de vigerende rechten waar mogelijk worden gerespecteerd, zijn de ontwikkelingsmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen in de beheersverordening.

Nog niet ingevulde bouwtitels voor individuele woningbouw

In het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' is een aantal bouwtitels voor de toevoeging van één of twee woningen opgenomen. Het betreft veelal percelen die onbebouwd zijn en die zich tussen of naast bestaande woningen bevinden. In de afgelopen 10 jaar is een deel van de bouwtitels ingevuld door de bouw van een nieuwe woning.

Omdat het aannemelijk is dat in de komende periode ook op de overige locaties woningen zullen worden gerealiseerd, zijn de resterende individuele bouwtitels overgenomen in deze beheersverordening. Daarnaast is op één locatie (het perceel tussen Schutsboom 31 en 35) een bouwtitel toegevoegd die niet in het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' is opgenomen. Het voorheen geldende bestemmingsplan bood op dit perceel wél de mogelijkheid om een woning toe te voegen. Deze bouwmogelijkheid is door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' onbedoeld vervallen en wordt in deze beheersverordening daarom teruggebracht. Op de volgende locaties is de bouw van een extra woning mogelijk:

- Tramstraat naast 7: één woning;
- Emmalaan tussen 29 en 35: twee woningen (op de achterzijde van de percelen aan de Stationslaan 11 en 13);
- Helmondseweg 63: toevoeging van één woning op het bestaande bouwperceel;
- Helmondseweg naast 116: twee woningen;
- Schutsboom tussen 31 en 35: één woning.

De betreffende locaties zijn op de illustratie voorzien van een besluitsubvlak 'maximum aantal wooneenheden', waarbij is aangegeven hoeveel nieuwe woningen ter plaatse van het betreffende besluitsubvlak mogen worden gebouwd.

Herontwikkeling perceel Tramstraat 65

Het bestemmingsplan 'Tramstraat e.o.' maakt herontwikkeling van het perceel van het garagebedrijf op de hoek van de Tramstraat en de Stadhoudersweg mogelijk. Op de begane grond zijn diverse functies (kantoren, dienstverlening, bedrijven) toegestaan en op de verdiepingen mogen woningen worden gerealiseerd. De mogelijkheden voor herontwikkeling van het perceel Tramstraat 65 zijn overgenomen in voorliggende beheersverordening. Voor het perceel is het besluitvlak 'Gemengd – 2' opgenomen. Binnen dit besluitvlak zijn kantoren, dienstverlening, bedrijven in milieucategorie A en B, alsmede een garagebedrijf toegestaan. Op de verdiepingen is wonen toegestaan. Het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan en de maximale goot- en bouwhoogte (10 respectievelijk 15 meter) zijn één op één overgenomen.

3.4.3 Ontwikkelingen via omgevingsvergunning voor het afwijken

In het vigerende bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' is op drie locaties de bouw van een woning mogelijk gemaakt via vrijstelling (tegenwoordig omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan). Op de locatie Zandbosweg 20 is een woning gebouwd, op de andere twee locaties heeft in de periode na vaststelling van het bestemmingsplan 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' geen ontwikkeling plaatsgevonden. In de actuele gemeentelijke woonvisie (zie ook paragraaf 4.3.2) is onderkend dat de noodzakelijke toevoeging aan de woningvoorraad in de gemeente Deurne beperkt en eindig is. Om (gewenste) ontwikkelingen mogelijk te maken, is ervoor gekozen om onbenutte bouwtitels te heroverwegen/schrappen. Om die reden zijn de locaties waar voor woningbouw geen sprake is van een directe bouwtitel, maar van een vrijstellingsmogelijkheid, niet overgenomen in deze beheersverordening.

4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening is uitsluitend stilgestaan bij beleid dat directe consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Raadpleging van de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening laat zien dat deze nationale beleidsstukken geen gevolgen hebben voor voorliggende beheersverordening. Het plangebied ligt bijvoorbeeld niet in de nabijheid van één van de grote rivieren of een radarstation. Het obstakelbeheergebied van Vliegbasis De Peel, dat over het noordoostelijk deel van Deurne valt, reikt niet tot het plangebied van deze beheersverordening en heeft dus geen consequenties voor de juridische regeling. Hierna wordt stilgestaan bij het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

In 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (Svro) vastgesteld door Provinciale Staten. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

Eenzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

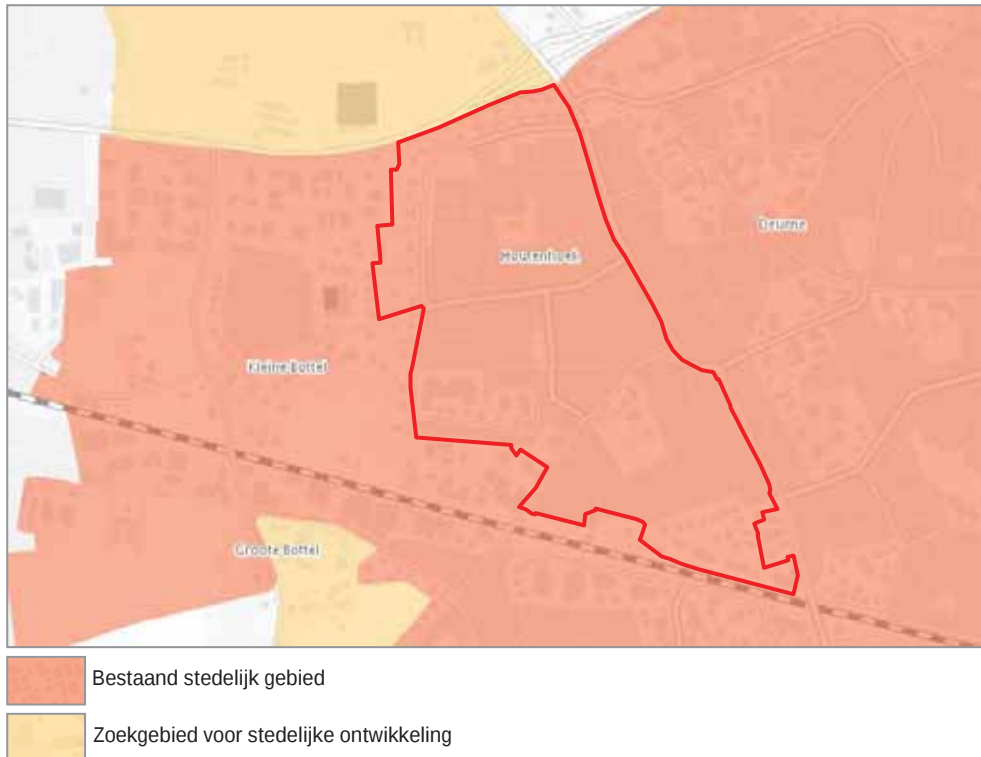
De gemeente Deurne maakt geen deel uit van het stedelijk concentratiegebied, maar ligt in een landelijke regio. De dichtstbijzijnde stedelijke regio is Eindhoven-Helmond. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de Svro sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Stedelijke ontwikkelingen dienen te passen bij de maat en schaal van de kern waarin ze plaatsvinden. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de (historisch gegroeide) identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de mate van verstedelijking van de betreffende kern. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

4.2.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij) en overige ontwikkelingen in het buitengebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Svro, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Het plangebied van deze beheersverordening ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Op grond van de Verordening ruimte gelden voor het plangebied geen specifieke aanduidingen.



Kaartbeeld Verordening ruimte: stedelijke ontwikkeling

Stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt (onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen). Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven. Wanneer stedelijke ontwikkelingen niet binnen het bestaand stedelijk gebied plaats kunnen vinden, is uitbreiding van stedelijke functies mogelijk in de 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'. Bij de realisering van nieuwe stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Deurne

De gemeenteraad heeft op 6 december 2011 de Structuurvisie Deurne vastgesteld. De structuurvisie wordt ingezet als regie-instrument voor toekomstige ontwikkelingen en processen in de gemeente Deurne. De structuurvisie is ingedeeld in vijf thema's: 'samenleven', 'wonen', 'werken', 'vrije tijd' en 'omgeving'. In de structuurvisie is voor de sectorale thema's 'samenleven', 'werken', 'wonen' en 'vrije tijd' beschreven hoe de gemeente met de toekomstige opgaven op deze terreinen om wil gaan.



Kaders	Ambities	Kansen
Bestaande woongebieden	Versterking en verbinding landschaps- en natuurwaarden	Zoekgebied water
Bestaande bedrijventerreinen/ kantorenlocatie	LOG	Afwegingsruimte stedelijke functies
Potentiële locatie Cradle to Cradle bedrijventerrein	Uitbreiding bedrijventerreinen	Herontwikkeling Kruisstraat e.o.
Landschappelijk waardevol gebied	Herstructurering	Potentiële toeristisch-recreatieve herontwikkelingslocatie
Bos/natuur	Woonservicezone	
Toegankelijk/ beperkt toeg.	Herontwikkeling wonen/ maatschappelijke voorzieningen	
Hoofdinfrastructuur	Zoekgebied recreatieve poort	
Waterstructuur/ EVZ-nat	Clustering sportvoorzieningen	
Beschermd dorpsgezicht	Gebiedsontwikkeling spoorzone	
Peelraamstelling	Versterken infrastructuur	
Peelrandbreuk	Centrum Deurne	
Cultuurhistorische elementen	Deurne paardenwereld	
Crossterrein	Glastuinbouwlocatie	
Overig agrarisch gebied	Ontwikkeling Groene Peelvallei	
Water		
EHS		

Kaart Structuurvisie Deurne

In het thema 'omgeving' komen de ruimtevragen samen en heeft een integrale ruimtelijke afweging plaatsgevonden. Binnen dat thema staat centraal waar verschillende ontwikkelingen binnen de gemeente een plek krijgen. Daarnaast gaat het binnen het thema 'omgeving' om de ruimtelijke kwaliteiten en kenmerken van Deurne.

Structuurvisiekaart

Op de kaart van de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'bestaand woongebied'. De Helmondseweg is aangeduid als onderdeel van de hoofdinfrastructuur. De gronden aan de zuidzijde van het plangebied (rond het NS-station) en aan de Derpsestraat/Stadhoudersweg zijn aangeduid als 'gebiedsontwikkeling spoorzone'. Omdat op deze gronden een ontwikkeling is voorzien, zijn de gebieden buiten het plangebied van deze beheersverordening gelaten.

Samenleven

Het beleid in het thema 'samenleven' is gericht op het doelgericht werken aan welbevinden en leefbaarheid in Deurne en de 'rijke' sociale samenhang in de samenleving, in termen van versterking van verenigingsleven, vrijwilligerswerk en mantelzorg. Hiernaast geldt als doel het bieden van perspectief aan alle leeftijden en bevolkingslagen, in het bijzonder aan kwetsbare groepen zoals jongeren, senioren en mensen met een beperking, zodat ze optimaal in de maatschappij kunnen participeren. Het beleid is onder meer gericht op het op peil houden van de maatschappelijke voorzieningenstructuur, bijvoorbeeld door het realiseren van multifunctionele accommodaties en woonservicezones. Daarnaast ligt de nadruk van beleid op het verbeteren van de bereikbaarheid van deze voorzieningen, onder andere voor voetgangers en fietsers. De gemeente ziet verder kansen in het uitbouwen van zorgpotenties van Deurne.

Wonen

Door de krimp van de bevolking en de veranderende samenstelling van de bevolking is sprake van een veranderende vraag op de woningmarkt. De gemeente Deurne wil haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen versterken, met behoud van haar eigen identiteit als verstedelijkt dorp met landelijke kernen. Hiervoor wil de gemeente:

- ruimte bieden aan de woningbehoefte van haar eigen inwoners;
- prioriteit leggen bij starters/jonge gezinnen en het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen van senioren;
- woningbouw realiseren in wijken en kernen, mede als ondersteuning van het handhaven en/of verbeteren van de leefbaarheid. Daarom kiest Deurne voor kleinschalige toevoegingen (met name inbreiding) en/of herstructureringen aansluitend aan de behoeften en mogelijkheden in de wijken en kernen. Deurne kiest niet dan ook niet voor grote(re) uitbreidingen aan de randen van de kernen.

Naar verwachting zal herstructurering van bestaand stedelijk gebied een steeds grotere rol gaan spelen bij het passend houden van de woningvoorraad. Nieuwe initiatieven binnen het bestaand stedelijk gebied worden door de gemeente beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteit van de kern of wijk waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Werken

Het thema 'werken' heeft betrekking op de aspecten economie en werkgelegenheid, onder andere voor de bedrijventerreinen, het winkelgebied en de agrarische sector. De gemeente Deurne heeft voor het thema 'werken' onder andere als doel:

- het creëren van ruimte voor de eigen dynamiek in de economie om het aantal arbeidsplaatsen minstens op peil te houden en zo mogelijk uit te breiden;
- daarvoor fysieke ruimte bieden aan bedrijvigheid.

De gemeente koestert het gevestigde bedrijfsleven en stelt bedrijven in staat om in de gemeente gehuisvest te blijven en zich daar te blijven ontwikkelen. Daarbij heeft de gemeente tevens de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit en moet rekening worden gehouden met andere aspecten als milieu en verkeer. De gemeente legt prioriteit bij het effectief en duurzaam benutten van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen. Herstructurering gaat boven de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein.

Vrije tijd

Het beleid van de gemeente Deurne op het gebied van vrije tijd is onder meer gericht op een verdere ontwikkeling van de sector vrije tijd en toerisme, het stimuleren van investeringen en een toename van de werkgelegenheid in deze sector. Deurne richt zich in de toekomst met betrekking tot het thema 'vrije tijd' op het benutten en versterken van de kwaliteiten en uitstraling van Deurne voor wat betreft natuur en landschap, cultuurhistorie en sociale samenhang

Omgeving

Het beleid van de gemeente Deurne binnen het thema 'omgeving' is onder meer gericht op het actief zorg dragen voor behoud en versterking van de kwaliteiten en identiteiten van de wijken en kernen van Deurne, en de landschappelijke en natuurlijke waarden, zodat de burgers van Deurne hun eigen plek kunnen blijven herkennen en waarderen. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid om de ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten van haar kernen te behouden. Hierbij worden onderstaande criteria gehanteerd:

- behoud en versterking van de kernmerkende groenstructuren, zoals laanstructuren;
- behoud van cultuurhistorische elementen;
- er dient voldaan te worden aan de welstandseisen;
- behoud en versterking van de groene, kleinschalige uitstraling;
- behoud en versterking van diversiteit van het landschap (openheid, bossen et cetera) rondom de kernen;
- openbare ruimte die recreatief/functioneel bruikbaar is voor de inwoners van Deurne alsook voor bezoekers;
- behoud en herstel van het watersysteem;
- behoud en verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater en de ruimte voor waterberging en het bevorderen van het multifunctioneel gebruik (ruimte voor natuur en recreatie) van deze ruimte voor water.

De gemeente zet actief in op het versterken van de omgevingskwaliteiten van de kernen en het buitengebied. Nieuwe initiatieven worden door de gemeente beoordeeld aan de bijdrage van de omgevingskwaliteit. Waar mogelijk wordt binnen de kernen gestreefd naar inbreiding, mits dat niet volledig ten koste gaat van de bestaande groene karakteristieke en groene kwaliteiten.

Actualisatie structuurvisie

Op dit moment is een nieuwe structuurvisie in voorbereiding voor de periode tot 2030. In de structuurvisie wordt op basis van een drietal kaarten (een kaart met een verdeling van de functies, een kaart met waarden en een kaart met ontwikkelingsruimte) een beeld geschetst van de beoogde ontwikkeling in de komende periode. Belangrijk uitgangspunt van de nieuwe structuurvisie is dat ondernemers de ruimte moeten krijgen om initiatieven te ontplooien. Vaststelling van de nieuwe structuurvisie is voorzien in 2016.

4.3.2 Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030 en regionale woningbouwafspraken

De gemeenteraad heeft op 17 november 2015 de Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030 vastgesteld. In de woonvisie is aangegeven dat de gemeente Deurne haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor alle doelgroepen wil versterken, met behoud van haar eigen identiteit. Het streven van de gemeente is te voldoen aan zowel de kwantitatieve (voldoende woningen) als de kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking. De prioriteit is gelegd bij het ontwikkelen van een woningvoorraad die geschikt is voor starters/jonge gezinnen en senioren. De starters/jonge gezinnen hebben moeite om een betaalbare woning te vinden op de woningmarkt in Deurne, terwijl de groep senioren snel groeit binnen de gemeente en specifieke woonwensen heeft. De woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. De uitdaging is om een goede balans te vinden tussen ambitie en realisme in beleid en uitvoeringsafspraken. De gemeente Deurne wil binnen kaders faciliterend en stimulerend zijn voor burgers en (sociale) ondernemers (zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars en bouwers, beleggers, bedrijfsleven).

De noodzakelijke toevoeging aan de woningvoorraad in de gemeente Deurne is beperkt en eindig. De groei van het aantal huishoudens neemt af en stabiliseert op termijn, waarmee ook de behoefte aan extra woningen afneemt. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose moeten in de periode tussen 2015 en 2030 nog 1.230 woningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Omdat rond 2028/2029 sprake is van een omslagpunt van groei naar stabilisatie, is het van belang om zorgvuldig om te gaan met de toevoeging van deze woningen. De woonvisie bevat een kader waarin een afweging is gemaakt over welke locaties worden afgerond, hoe kernen worden afgerond, welke panden behouden moeten blijven en een woonfunctie krijgen en hoe leegstand wordt voorkomen. Nieuwbouw van woningen moet aanvullend zijn op de bestaande voorraad. Ruimte in het programma is noodzakelijk om flexibel op mogelijkheden en kansen in te kunnen spelen. Zolang niet alle 'beschikbare' woningen conform de regionale woningbouwafspraken in bestemmingsplannen zijn vastgelegd, kan namelijk medewerking worden verleend aan gewenste ontwikkelingen.

In het woningbouwkader is daarom een reservering van 30% opgenomen voor het behoud van flexibiliteit. Deze capaciteit wordt ingevuld door resterende particuliere woningbouw mogelijkheden in geldende bestemmingsplannen, door woningsplitsing, door kleinschalige omzettingen in een woonfunctie (bijvoorbeeld 1 winkel naar 1 woning) en door omzetting van leegstaand vastgoed naar een woonfunctie. Om de flexibele ruimte van 30% te handhaven, worden (op termijn) de ongebruikte bouw mogelijkheden in bestemmingsplannen heroverwogen/geschrapt. Vaak betreft het bouw mogelijkheden die al lange tijd in bestemmingsplannen zijn opgenomen en nog niet zijn benut. Eigenaren zullen actief worden benaderd, waarbij een termijn wordt gegeven voor realisatie. Als de woning niet binnen deze termijn wordt gerealiseerd, wordt de bouw mogelijkheid geschrapt. Hierdoor wordt voorkomen dat onbenutte mogelijkheden nieuwe (wenselijke) ontwikkelingen belemmeren. In deze beheersverordening zijn de directe bouw titels uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Op basis van het gemeentelijk woonbeleid is behoud van deze bouw titels echter eindig: bij een volgende planherziening kan ervoor worden gekozen om de bouw titels te schrappen. De woningbouw mogelijkheden waarvoor in het geldende bestemmingsplan een vrijstellingsmogelijkheid was opgenomen, zijn overeenkomstig het gemeentelijk beleid niet langer opgenomen in de beheersverordening.

Voor de resterende 70% van de woningbouwopgave liggen de locaties/bestemmingsplannen vaak al vast. Voor de kern Deurne, waar de bouw van 55% van het basisprogramma is voorzien (675 woningen tot 2030), zijn circa 280 woningen nodig voor de afbouw van de Rijtse Vennen en realisatie van het Middengebied Spoorzone. Daarnaast zullen in de periode tot 2030 circa 300 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Tenslotte is voor een aantal herontwikkelingslocaties (waaronder Stationsplein en Derpsestraat/Stadhouderslaan) woningbouwprogramma noodzakelijk. Daarmee is binnen het basisprogramma geen ruimte voor nieuwe initiatieven in de kern Deurne.

Om te komen tot een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking en om faciliterend/stimulerend voor burgers en (sociale) ondernemers te zijn, zet de gemeente Deurne concreet in op:

- een realistisch woningbouwprogramma met ruimte voor nieuwe, goede initiatieven: conform het toetsingskader binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen en met oog voor hergebruik van bestaande panden (en locaties);
- het behouden van flexibiliteit in plan capaciteit: onbenutte plan capaciteit heroverwegen/schrappen, terughoudend omgaan met de toevoeging en/of handhaving van plan capaciteit, termijnen vastleggen waarbinnen de woningbouw gerealiseerd moet zijn, geen medewerking verlenen aan kavelsplitsing (wel aan woningsplitsing);
- het faciliteren van de transformatie van de bestaande voorraad: splitsen van woningen (hoofdgebouw) of meergeneratiewoningen;
- het faciliteren van initiatieven op basis van behoefte / daadwerkelijke vraag, zoals CPO-projecten voor (koop)starters en senioren, beschermd of verzorgd wonen projecten, oplossingen waardoor senioren op een andere manier in de eigen woning kunnen blijven wonen en andere woonvormen, zoals groepswonen en wonen met gezamenlijke voorzieningen.

4.3.3 Detailhandelsvisie

De detailhandelsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2010. In eerste instantie is een onderzoek uitgevoerd naar het functioneren van de detailhandel in Deurne. Op basis van het onderzoek, het beraad met de commissie R&E en overleg met de begeleidingsgroep is de detailhandelsvisie geformuleerd. De hoofddoelen van het gemeentelijk beleid zijn als volgt samen te vatten:

- een optimale consumentenverzorging voor de inwoners van de kern Deurne, de kerkdorpen en het landelijk gebied;
- een sterk ondernemingsklimaat voor ondernemers, waarbij een rendabele exploitatie mogelijk is met perspectief voor de langere termijn;
- het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de bovenlokale betekenis van het voorzieningenapparaat.

Daarnaast is een aantal subdoelen benoemd:

- het bieden van een kwalitatief en kwantitatief zo compleet, gevarieerd en attractief mogelijk pakket van winkels en andere publieksfuncties voor de inwoners van de gemeente;
- het realiseren van een functioneel en ruimtelijk samenhangend en attractief hoofdwinkelcentrum in de kern Deurne;
- streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden;
- door middel van het ruimtelijk beleid de ondernemer te faciliteren binnen het vastgestelde beleid.

4.3.4 Horecabeleid

Om als gemeente in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van horeca, is het integrale horecabeleid ontwikkeld. De gemeentelijke beleidsvisie op horeca is drieledig:

- daar waar mogelijk bijdragen aan een optimalisering van het horeca-aanbod in de gemeente Deurne;
- beperken en voorkomen van horeca-gerelateerde overlast;
- optimaliseren van de dienstverlening door de gemeente aan (startende) horecaondernemers.

4.3.5 Kadernota Bomenbeleid

Om de toekomst van het bomenbestand veilig te stellen zijn richtlijnen opgesteld voor een gemeentelijk bomenbeleid. Deze richtlijnen zijn, in de vorm van de kadernota bomenbeleid, vastgesteld op 27 januari 2009. Met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is slechts voor het kappen en/of verplaatsen van bomen die zijn aangewezen als waardevolle of monumentale boom nog een omgevingsvergunning benodigd. Als uitwerking van de kadernota bomenbeleid is het groenstructuurplan vastgesteld. Het groenstructuurplan heeft als doel het veiligstellen en ontwikkelen van de groene ruimte in de gemeente Deurne.

De bomen die zijn opgenomen in het groenstructuurplan zijn ontheffingsplichtig. Bescherming van de waardevolle bomen in Deurne vindt plaats via de Algemene Plaatselijke Verordening. Een aanvullende bescherming in de beheersverordening is daarom niet nodig.

4.3.6 Groenstructuurplan buitengebied en kernen

Op 16 december 2009 is het groenstructuurplan voor het buitengebied en de kernen vastgesteld. In dit plan is de groenstructuur van de gemeente Deurne in woord en beeld weergegeven. In het gedeelte over de kernen zijn de uitgangspunten per kern nader uitgewerkt. Zo worden voorwaarden, plannen, maatregelen en/of activiteiten beschreven die nodig zijn om de gewenste groenstructuur ook daadwerkelijk te realiseren. Voor onderhavig plan is het beleid van belang dat voor de kernen, en specifiek voor Deurne, wordt omschreven. Het groenstructuurplan gaat in op begeleidende beplanting langs de spoorlijn, wegbegeleidende beplanting en beplanting rond entrees van Deurne.

- De Gebiedsontsluitingsweg type 1 (N270) wordt begeleid door een bomenlaan van de eerste grootte.
- De Gebiedsontsluitingswegen type 2 (ring en doorgaande wegen richting het buitengebied) worden begeleid met - waar mogelijk - een bomenlaan van de eerste grootte. Hier wordt gekozen voor een afwijkende soort van bomen ten opzichte van Gebiedsontsluitingsweg type 1, maar wel landschappelijk (bijvoorbeeld essen of kastanjes).
- Erftoegangswegen worden - waar mogelijk - begeleid door een bomenlaan van de eerste grootte of, in het geval van ruimtegebrek, een enkele rij bomen van de eerste grootte. Hier wordt gekozen voor niet-landschappelijke soorten (bijvoorbeeld platanen) om het contrast met de gebiedsontsluitingswegen te benadrukken.
- De overige hoofdontsluitingswegen van de woongebieden worden - waar mogelijk - begeleid door een bomenstructuur van de tweede grootte (bijvoorbeeld esdoorns of iepen). De woonstraten die onderdeel uitmaken van een hoofdroute tussen wegen van een hogere orde worden zo mogelijk begeleid door een boomstructuur van de derde grootte (bijvoorbeeld lijsterbes of kers).
- De overige woonstraten worden - indien ruimte aanwezig is - begeleid door bomen. Op plekken waar meer ruimte is (pleintje), wordt een fraaie solitaire boom (van eerste of tweede grootte) geplant.

Binnen de kern dienen de grote groenstructuren behouden te blijven en versterkt te worden. Indien mogelijk bestaat de ambitie om groene verbindingen te creëren tussen de verschillende groene gebieden en het buitengebied. Markante plekken in de kern Deurne dienen te worden geaccentueerd door middel van bijzonder groen. Dit kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van een fraaie solitaire boom bij een bijzonder gebouw of bloeiende accenten bij een monument.

4.3.7 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan Deurne

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan Deurne is op 27 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan beschrijft de visie op verkeer en vervoer in de gemeente Deurne en de uitwerking hiervan in structuren. De visie is gebaseerd op de inventarisatie van de huidige situatie, de beleidskaders vanuit de nationale en regionale overheid en de interactie met de raadscommissie, klankbordgroep en inwoners. De visie is vervolgens uitgewerkt in structuren voor de verschillende vervoerwijzen. De centrale ambitie is als volgt geformuleerd: 'een duurzaam, begrijpbaar en bruikbaar verkeer en vervoersysteem in Deurne'.

Voor korte afstanden is lopen een belangrijke wijze van vervoer. Deurne stimuleert lopen op korte afstanden door aantrekkelijke en toegankelijke voorzieningen. De fiets moet de snelste en gemakkelijkste vervoerwijze zijn voor utilitaire verplaatsingen binnen de kernen. Hiervoor werkt Deurne aan de completering van een fijnmazig fietsroutenetwerk dat aansluit op het regionale fietsroutenetwerk. Met betrekking tot recreatieve fietsroutes sluit Deurne zich aan bij het regionale recreatieve fietsroute-netwerk. Het openbaar vervoer is belangrijk voor het bereikbaar houden van Deurne, met name op regionaal en landelijk niveau. Het verbeteren van de integrale toegankelijkheid van haltes en halteomgeving is een belangrijk aandachtspunt.

Autobereikbaarheid van de kernen, bedrijventerreinen en het buitengebied is van belang voor het economisch en sociaal functioneren van Deurne. Voor de afwikkeling van het autoverkeer wordt zoveel mogelijk de hoofdontsluitingsstructuur gebruikt zodat sluipverkeer door verblijfsgebieden en het landelijke buitengebied zoveel mogelijk voorkomen wordt. Deurne heeft aandacht voor de bereikbaarheid van Deurne vanaf de snelweg A67, via onder meer de N270. De Duurzaam Veilig wegcategorisering wordt gevolgd, deze benadrukt dat op verschillende wegen principieel verschillend gedrag vanuit de weggebruiker wordt verlangd.

4.3.8 Nota parkeernormen Gemeente Deurne 2013

In de beleidsnota parkeernormen Gemeente Deurne 2013 is een samenhangend stelsel van parkeernormen voor de middellange termijn opgenomen. De parkeernormen zijn bedoeld om gebruikt te worden bij bouw- en herbouwprojecten binnen de gehele gemeente Deurne. Deurne heeft een heldere visie op het parkeren. Binnen zekere grenzen wordt beoogd het parkeren optimaal en duurzaam te faciliteren. Parkeren bij de eigen woning en werkplek dient reeds zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Zo dient voor iedere nieuwe woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Ook bedrijven dienen in eerste aanleg het parkeren op eigen terrein op te lossen. Onder bepaalde omstandigheden kan de gemeente, onder de voorwaarde van betaling van een compensatiebedrag, ontheffing geven van het realiseren van (een deel van) de benodigde parkeercapaciteit.

Naast deze nota is er een mobiliteitsfonds ingesteld dat bedoeld is om een oplossing te bieden bij praktische beletselen voor het voldoen aan de parkeernorm.

De parkeernormen zijn opgenomen als bijlage bij de regels van deze beheersverordening en zijn hiermee verankerd in de juridisch-planologische regeling.

4.3.9 Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2015

Op 17 november 2015 is het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleidskader gaat in op 'de toets vooraf', waarin de eisen omtrent de huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten zijn vastgelegd. Het beleidskader bestaat uit algemene eisen, aanvullende eisen voor structurele huisvesting en aanvullende eisen voor tijdelijke huisvesting. Van structurele huisvesting is sprake wanneer een verblijf in een kalenderjaar 6 maanden of langer in gebruik is voor huisvesting van arbeidsmigranten. Structurele huisvesting mag alleen plaatsvinden in permanente/vaste gebouwen, tijdelijke huisvesting is ook toegestaan in tijdelijke voorzieningen, zoals een verplaatsbare unit of caravan.

De algemene eisen zijn als volgt:

- 1 huisvesting is alleen bestemd voor:
 - a arbeidsmigranten die zijn ingeschreven zijn bij een ABU (Algemene Branchevereniging voor Uitzendondernemingen) of VIA (Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars) gecertificeerd uitzend- en/of detacheringsbureau;
 - b arbeidsmigranten die noodzakelijk zijn voor een particulier in de gemeente Deurne gevestigd bedrijf;
- 2 er mogen maximaal 40 arbeidsmigranten per locatie worden gehuisvest;
- 3 per 6 arbeidsmigranten moet minimaal 1 toilet, douche of bad en wastafel aanwezig zijn;
- 4 er mogen geen zelfstandige woonfuncties of wooneenheden worden gecreëerd. Hiervan is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken, douche of bad en toilet heeft;
- 5 er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- 6 parkeren dient opgevangen te worden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is moeten aanvullende afspraken met de gemeente worden gemaakt;
- 7 de huisvesting moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit;
- 8 het verlenen van medewerking mag niet leiden tot strijd met landelijke of provinciale regelgeving, of met ander gemeentelijk beleid.

Huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden binnen de bebouwde kom, of – als sprake is van een particulier bedrijf buiten de bebouwde kom – op de eigen bedrijfslocatie. Huisvesting mag niet plaatsvinden in tenten, of op een recreatiepark of (mini)camping. Voor structurele huisvesting binnen de bebouwde kom wordt een spreidingstabel gehanteerd om teveel concentratie te voorkomen: per deelgebied/wijk mag de totale hoeveelheid arbeidsmigranten niet meer bedragen dan 4% van het inwonersaantal. Het beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten is in onderhavige beheersverordening meegenomen en in de regels. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen burgemeester en wethouders logies bij een woning toestaan.

4.3.10 Planologische regeling afhankelijke woonruimte

Er bestaat grote behoefte aan tijdelijke woonvoorzieningen in relatie tot mantelzorg. Dit houdt verband met diverse oorzaken voortvloeiende uit de demografische gegevens. Voor ouderen zijn mogelijkheden op de woningmarkt beperkt. Er geldt daarnaast een stimuleringsbeleid om senioren zolang mogelijk in hun sociale omgeving zelfstandig te laten wonen en er bestaat een toegenomen maatschappelijke behoefte aan zelfstandige inwoning.

De gemeente Deurne ziet zich in de oudere bestemmingsplannen geconfronteerd met de situatie dat mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg worden beperkt. Deze situatie is niet wenselijk en daarom heeft de gemeente besloten tot het opnemen van een uniforme regeling in nieuwe bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De regeling maakt het mogelijk om via een omgevingsvergunning voor het afwijken bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij een bestaande woning toe te staan in het kader van mantelzorg.

4.3.11 Beleidsregel internetwinkels

De Beleidsregel internetwinkels gemeente Deurne is op 7 maart 2014 in werking getreden. De ruimtelijke effecten van internetwinkels kunnen, naar gelang hun verschijningsvorm, aanzienlijk verschillen. Voor een goede ruimtelijke ordening is daarom een duidelijk onderscheid in verschijningsvorm essentieel. Er worden in de beleidsregel twee vormen van internetwinkels onderscheiden:

- 1 Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
- 2 Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid.

Ad 1: Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid

Hierbij gaat het om internetwinkels waarbij de klant op geen enkele manier fysiek in contact staat met de internetwinkel. Alle klantcontacten en de verzending van goederen gebeuren uitsluitend digitaal of per post. Van enige consument aantrekkende werking is geen sprake. Deze vorm van internetwinkels heeft daarom weinig ruimtelijke impact. Als ondergeschikte functie is een dergelijke internetwinkel binnen de woonbestemming onder voorwaarden aanvaardbaar. In deze beheersverordening is daarom voor de besluitvlakken 'Woongebied' en 'Gemengd' een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarmee internetwinkels als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie kunnen worden toegestaan.

Als hoofdfunctie is deze vorm mogelijk in bestemmingen die al rekening houden met bedrijfsmatig verkeer, namelijk een bedrijfs- of kantoorbestemming, mits het geen agrarische gebouwen betreft. Binnen deze bestemmingen is een internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid zonder meer aanvaardbaar. Er hoeft niet aan algemene voorwaarden te worden voldaan. In een concrete situatie kunnen er in het kader van de omgevingsvergunning wel aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Ad 2: Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid

Hierbij gaat het om internetwinkels waarbij de klant de gelegenheid wordt geboden de internetwinkel te bezoeken. Er wordt onderscheid gemaakt in afhaalpunten en internetwinkels.

— Afhaalpunten

Afhaalpunten zijn specifiek en uitsluitend bedoeld om goederen af te halen en/of terug te brengen. Ter plaatse worden geen goederen geproduceerd, (langdurig) opgeslagen, gerepareerd of tentoongesteld en kunnen ook geen andere zaken worden geregeld. Alleen door consumenten bestelde goederen worden hier korte tijd opgeslagen, met als doel afgehaald te worden. Afhaalpunten zijn rechtstreeks toegestaan binnen een detailhandelsbestemming.

— Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid, niet zijnde een afhaalpunt

Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid zijn internetwinkels waar, naast het afhalen en/of inleveren van via het internet bestelde artikelen ook andere zaken (kopen, bestellen, omruilen, presenteren) kunnen worden geregeld. Het betreft in feite reguliere winkels die ook producten via internet verkopen en die worden gezien als detailhandel. Dergelijke internetwinkels kunnen dus alleen in panden met een detailhandelsbestemming worden gevestigd. Deze functie is binnen een andere bestemming niet aanvaardbaar. Afwijken van het bestemmingsplan (of de beheersverordening) is niet mogelijk.

4.3.12 Welstandsnota gemeente Deurne

De gemeentelijke welstandsnota is op 23 september 2011 in werking getreden. Momenteel is een evaluatie/actualisatie van de welstandsnota in voorbereiding. Vaststelling is voorzien in 2016. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven (en realiseren) van een goede basiskwaliteit voor de gebouwde omgeving. Het doel van de welstandszorg is de kwaliteit van de individuele architectuur en van het totale straatbeeld op peil te houden en waar nodig en mogelijk te verbeteren. Uitgangspunt daarbij is de karakteristiek van het gebied waarin een bouwwerk staat of wordt opgericht. Een goede balans tussen individueel en algemeen belang staat hierbij centraal.

In de Welstandsnota is Deurne onderverdeeld in verschillende categorieën. Een categorie kan bestaan uit een wijk, een buurt, maar ook uit een verzameling straten die niet aan elkaar grenzen of een groep dezelfde soort gebouwen. Waar het om gaat is dat in een categorie de gebouwen samen een herkenbare eenheid vormen, bijvoorbeeld omdat er hetzelfde type huizen uit eenzelfde bouwperiode staat, of omdat het merendeel van de bebouwing bestaat uit bedrijfspanden. Elke categorie heeft specifieke kenmerken en een eigen identiteit. Bij sommige categorieën is het belangrijk dat veranderingen aan gebouwen of nieuwbouw aansluiten bij de bestaande bebouwing, in andere kan een grotere vrijheid om te bouwen gepast zijn. Voor elke categorie is daarom afzonderlijk beschreven waaraan een bouwplan moet voldoen. Deze beschrijvingen zijn vormgegeven als losse brochures en kunnen ook zo gebruikt worden.

Zowel de beheersverordening als de welstandsnota heeft betrekking op de kwaliteit van de gebouwde omgeving. In beide documenten zijn voorschriften opgenomen voor het oprichten van bouwwerken. De beheersverordening bevat regels voor de bouw van gebouwen en overige bouwwerken, die bindend zijn. De uitwerking van de uiterlijke verschijning van gebouwen is vastgelegd in de welstandsnota. Aanvragen om een omgevingsvergunning worden in principe zowel aan de regels van de beheersverordening als aan de welstandscriteria getoetst.

4.3.13 Handhavingsbeleidsplan 2016-2020

Op 22 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het Handhavingsbeleidsplan 2016-2020 vastgesteld. In het handhavingsbeleidsplan staan het beleid en de doelstellingen opgenomen die ten grondslag liggen aan het handhavend optreden binnen de gemeente Deurne. Het handhavingsbeleidsplan is belangrijk voor de gemeentelijke handhavingstaken: plannen, bewaken, bijsturen en verantwoording afleggen over de realisatie van de doelstellingen, prestaties en inzet. Het beleid is gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele daarmee in verband staande wetten en regels. Het toezicht en handhaving in de openbare ruimte maakt ook onderdeel uit van dit plan. In de visie van de gemeente Deurne wordt veel waarde gehecht aan de kracht van de bewoners. Dit vertaalt zich in een handhavingsbeleid waarin burgers en bedrijven in eerste instantie zelf verantwoordelijk zijn voor de naleving van wet- en regelgeving. De handhavingsinspanning van de gemeente concentreert zich op situaties waar sprake is van het niet goed naleven van regels en waar de risico's voor groepen van inwoners groot zijn. De combinatie van actief burgerschap en handhaving van gemeente op risicovolle situaties draagt bij aan het plezierig wonen, werken en recreëren in Deurne. Hierbij is er oog voor een veilige en gezonde leefomgeving in een verzorgde openbare ruimte.

De uitvoering van het handhavingsbeleid gebeurt aan de hand van onder meer de volgende uitgangspunten:

- beschikbare middelen zijn leidend;
- handhaven is keuzes maken, waarbij de prioriteit ligt op ontwikkeling van de verschillende beleidsspeerpunten;
- consequent en vasthoudend handhaven van eenmaal ingezette trajecten;
- slim en efficiënt handhaven vanwege krimpende budgetten.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

5.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening heeft voor het plangebied een scan plaatsgevonden van de relevante omgevingsaspecten. Dit onderzoek is beperkt van aard, omdat de beheersverordening is gericht op instandhouding van de bestaande situatie en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het onderzoek heeft zich erop gericht om te bepalen of vanuit de omgevingsaspecten aanleiding bestaat om in de beheersverordening specifieke regelingen op te nemen. De algehele conclusie is dat de diverse aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan. Hierna wordt kort aandacht besteed aan de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten.

5.2 Bodem

Voor elke functiewijziging dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voorliggende beheersverordening is gericht op instandhouding van de bestaande situatie en staat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe functies toe. De functiewisseling binnen de besluitvlakken 'Gemengd' is al mogelijk op grond van de vigerende bestemmingsplannen en de locaties waar sprake is van nog niet benutte bouwtitels hebben op grond van het geldende bestemmingsplan al een bestemming die deze ontwikkeling mogelijk maakt. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit is er geen sprake van belemmeringen voor onderhavige beheersverordening.

5.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht als er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen of terreinen binnen de onderzoekszone van een weg of spoorweg. Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Wel is een aantal nog niet benutte bouwtitels overgenomen. Op deze locaties heeft in het kader van het vigerende bestemmingsplan of de vrijstellingsprocedure een afweging plaatsgevonden met betrekking tot (spoor)wegverkeerlawaaï en is - indien noodzakelijk - een hogere waarde verleend. Gelet hierop zijn er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor voorliggende beheersverordening.

Voor de locatie Tramstraat 65, waar de bouw van nieuwe woningen op de verdiepingen mogelijk is, is in het vigerende bestemmingsplan 'Tramstraat e.o.' een regeling opgenomen die de bouw van woningen uitsluitend mogelijk maakt als dat in overeenstemming is met een hogere waarde die is verleend in het kader van de Wet geluidhinder.

Deze regeling is overgenomen in het besluitvlak 'Gemengd – 2', om te voorkomen dat op deze locatie (op korte afstand van de spoorlijn en nabij de kruising van twee 50 km/h-wegen) woningen worden gebouwd zonder dat daarvoor een hogere waarde is verleend.

5.4 Luchtkwaliteit

Voorliggende beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege blijven.

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, kan gebruik worden gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl). Binnen het plangebied is de Stationsstraat meegenomen in de monitoring. Ook de route Houtenhoekweg – Heuvelstraat - Lage Kerk - Stadhoudersweg, die de oostelijke plangrens vormt, en de Helmondsingel (N270), die aan de noordzijde van het plangebied ligt, zijn in de monitoring betrokken. Uit raadpleging van de monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer liggen, waardoor uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de jaren 2020 en 2030 nemen de concentraties verder af. Uit oogpunt van luchtkwaliteit zijn er derhalve geen belemmeringen voor voorliggende beheersverordening.

5.5 Bedrijven en milieuhinder

Bedrijven en milieuzonering - functiescheiding

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën en is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waar gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee kunnen houden. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij afstanden moeten worden aangehouden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die - in nieuwe situaties - gelden tussen de grens van een bedrijfsp perceel en de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De (indicatieve) afstanden tussen een bedrijfsp perceel en een woning in een 'rustige woonwijk' variëren van 10 meter voor milieucategorie 1 tot 1.500 meter voor milieucategorie 6. De systematiek van de VNG -brochure is met name toepasbaar in nieuwe situaties.

Voor bestaande situaties is veelal de milieuwetgeving leidend en kan sprake zijn van kleinere afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies.

Bedrijven en milieuzonering - functiemenging

De 'standaard' systematiek van de VNG-brochure gaat uit van het principe van functiescheiding. Binnen een gebied waar sprake is van functiemenging (zoals een centrumgebied, een horecaconcentratiegebied of een woon-werkgebied waar bewust wordt gekozen voor een menging van functies) is deze systematiek niet werkbaar. In dergelijke levendige gebieden ('gebieden met functiemenging') is het immers veelal wenselijk dat milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen kunnen worden gerealiseerd. In de VNG-brochure is daarom voor gebieden met een menging van functies een andere systematiek geïntroduceerd. In plaats van een indeling van activiteiten in zes milieucategorieën wordt daarbij uitgegaan van een indeling van bedrijfsactiviteiten in de categorieën A, B en C. Deze categorie-indeling heeft de volgende betekenis:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;
- categorie B: activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen te vinden;
- categorie C: activiteiten vergelijkbaar met categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Detailhandel/horeca

Verspreid over het plangebied, met name aan de Stationsstraat en de Spoorlaan, zijn verschillende winkels en horecagelegenheden aanwezig. De detailhandel en horeca passen qua aard en milieubelasting binnen het functioneel gemengde gebied aan deze straten. De horecagelegenheden aan de Spoorlaan zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, opgenomen in een besluitvlak 'Horeca'. De overige winkels en horecagelegenheden in het plangebied zijn opgenomen in een besluitvlak 'Gemengd' en aangeduid op de illustratie. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel' zijn ook nieuwe detailhandelsvestigingen toegestaan en ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca' mogen ook nieuwe horecagelegenheden (met uitzondering van discotheken) worden gevestigd. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kan ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca' detailhandel worden toegestaan.

Kantoren/dienstverlening/maatschappelijke functies

Op een aantal locaties in het plangebied, onder andere aan het Stationsplein en aan de Tramstraat, zijn commerciële ruimtes aanwezig waar kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies (veelal paramedische praktijkruimtes) zijn gevestigd. Dergelijke functies vallen volgens de VNG-brochure in milieucategorie 1 (of in milieucategorie A, uitgaande van een gebied met functiemenging).

De hinder die deze activiteiten veroorzaken, is zo beperkt dat ze zonder problemen op korte afstand van woningen of in hetzelfde pand als woningen kunnen worden uitgeoefend. Binnen het besluitvlak 'Gemengd' zijn kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke functies daarom rechtstreeks toegestaan.

Bedrijven

In het plangebied komt op verschillende locaties bedrijvigheid voor. Aan de Stationsstraat en Helmondseweg zijn enkele lichte bedrijven gevestigd en aan de Heuvelstraat is een autowasbedrijf (milieucategorie 2) gevestigd, waar ook garageboxen worden verhuurd. Uitgangspunt in deze beheersverordening is dat de vigerende rechten van de bedrijven worden gerespecteerd, zodat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden niet wijzigen. Dit betekent dat het autowasbedrijf is opgenomen in een besluitvlak 'Bedrijf', waarbinnen bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels), alsmede een autopoetsbedrijf en de verhuur van garageboxen zijn toegelaten.

De overige bedrijven zijn opgenomen in een besluitvlak 'Gemengd' en voorzien van een besluitsubvlak 'bedrijf'. Omdat sprake is van een gebied met functiemenging, is de bijbehorende systematiek van de VNG-brochure gehanteerd. Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën A en B toegestaan, voor zover die bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen op de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging' (bijlage bij de regels). Vanwege het karakter van het gebied zijn bedrijven die potentieel een grote verkeersaantrekkende werking hebben (categorie C), niet rechtstreeks toegestaan. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de vestiging van bedrijven die niet voorkomen op de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – functiemenging', mits die bedrijvigheid naar aard en invloed is gelijk te stellen met de rechtstreeks toegelaten bedrijven. Dit maakt het ook mogelijk om een (kleinschalig) bedrijf, dat volgens de systematiek van de VNG-brochure in categorie C valt, maar in de praktijk slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, toe te laten.

Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Naast 'reguliere' bedrijven zijn op diverse locaties in het plangebied kleinschalige beroepen aan huis gevestigd. In deze beheersverordening zijn, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, aan-huis-verbonden beroepen bij woningen (onder voorwaarden) rechtstreeks toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan ook een aan-huis-verbonden bedrijf worden toegelaten, mits het een kleinschalige bedrijfsactiviteit (maximaal 40 m²) betreft en het bedrijf valt in milieucategorie 1 of 2.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Aan de Stationsstraat 122, op korte afstand ten westen van het plangebied, is een lpg-station gevestigd. De vergunde lpg-doorzet bedraagt minder dan 500 m³/jaar. De PR 10⁻⁶-contour bedraagt 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Vanaf het reservoir en de afleverzuil gelden PR 10⁻⁶ contouren van 25 respectievelijk 15 meter. De PR 10⁻⁶ contour vanaf het vulpunt ligt voor een klein deel binnen het plangebied van deze beheersverordening, maar ligt slechts over het besluitvlak 'Verkeer'. Omdat binnen dit besluitvlak geen gebouwen zijn toegestaan (met uitzondering van kleine nutsvoorzieningen) en er dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd, hoeft de contour niet op de illustratie te worden opgenomen. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied (150 meter) van het lpg-station.

Transportroutes

In de omgeving van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de Helmondsingel. Binnen het plangebied vindt incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaats, met name voor de bevoorrading van risicovolle inrichtingen in het stedelijk gebied van Deurne (waaronder het lpg-station aan de Stationsstraat 122). Omdat doorgaand verkeer gebruik maakt van de (rond)wegen rond de kern Deurne wordt transport van gevaarlijke stoffen door de woongebieden van Deurne zoveel mogelijk voorkomen. In 2008 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen binnen de gemeentegrenzen. Geconcludeerd is dat op geen van de wegen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ en dat alleen ter hoogte van de Stationsstraat (tussen spoorlijn en Heuvelstraat) sprake is van een aandachtspunt voor het groepsrisico. Uit onderzoeken die zijn verricht in het kader van de herontwikkeling van de Boerenbondlocatie, die direct grenst aan het plangebied, is gebleken dat – zelfs na herontwikkeling van deze locatie – de drempelwaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden, waardoor het groepsrisico geen belemmeringen oplevert.

De spoorlijn Eindhoven - Venlo ligt direct ten zuiden van het plangebied. De spoorlijn is onderdeel van het Basisnet spoor. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat voor deze spoorlijn geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶. Het groepsrisico ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

Buisleidingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Verantwoording groepsrisico

Zoals hiervoor aangegeven, valt het plangebied deels binnen het invloedsgebied van het Ipg-station aan de Stationsstraat 122. Delen van het plangebied liggen daarnaast binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Eindhoven - Venlo en binnen het invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. De hoogte van het groepsrisico is echter beperkt en overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Aangezien voorliggende beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, neemt de hoogte van het groepsrisico bovendien niet toe ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds de wijziging van de Monumentenwet 1988 - door inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 - is de zorg voor het archeologisch erfgoed grotendeels in handen van de gemeenten komen te liggen. In het kader van de modernisering van de monumentenzorg hebben gemeenten in de afgelopen jaren ook de verantwoordelijkheid gekregen voor de overige aspecten van cultuurhistorie. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in bestemmingsplannen (en beheersverordeningen) aandacht te worden besteed aan de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5.7.1 Archeologische waarden

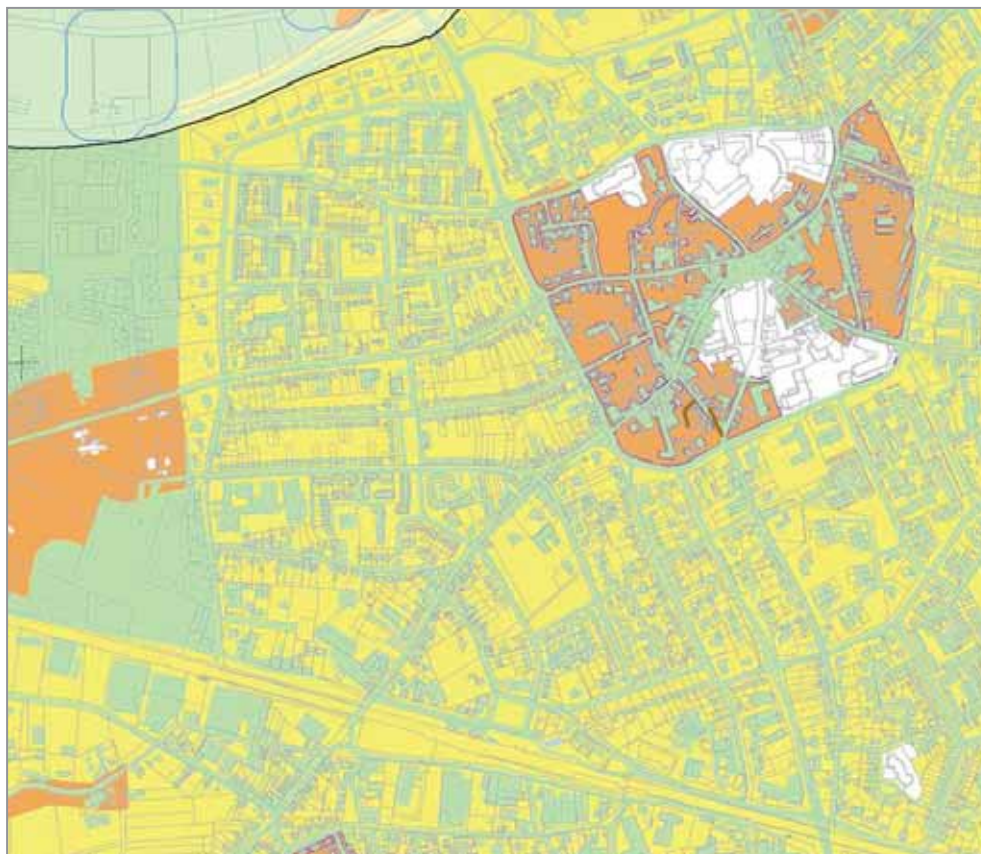
De gemeente Deurne hanteert een archeologische beleidskaart, die onderdeel is van de Archeologieverordening Gemeente Deurne 2008. Op de beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op de kaart is onderscheid gemaakt in vijf categorieën:

- categorie 1: beschermde archeologische monumenten;
- categorie 2: terreinen van archeologische waarde;
- categorie 3: gebieden met hoge archeologische verwachting;
- categorie 4: gebieden met gematigde archeologische verwachting;
- categorie 5: gebieden met lage archeologische verwachting;

In het plangebied komen geen beschermde archeologische monumenten of terreinen van archeologische waarde voor. Wel zijn gebieden aangewezen met een gematigde of lage archeologische verwachting. Een klein deel van het plangebied (één perceel aan de Helmondseweg) valt in een gebied met een hoge archeologische verwachting.

Op de illustratie zijn de gebieden met een hoge en gematigde verwachtingswaarde opgenomen als besluitvlakken 'Waarde - Archeologie Hoog' respectievelijk 'Waarde - Archeologie Gematigd'.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor de gebieden met een lage archeologische verwachting is geen beschermende regeling opgenomen.



-  hoge archeologische verwachting (categorie 3)
-  gematigde archeologische verwachting (categorie 4)
-  lage archeologische verwachting (categorie 5)

Uitsnede archeologische beleidskaart

Bouwwerken en werkzaamheden met een beperkte oppervlakte en/of een beperkte verstoringsdiepte zijn uitgezonderd van de onderzoeksverplichting. In de regels voor 'Waarde - Archeologie Hoog' geldt een ondergrens van 250 m² en een verstoringsdiepte van 50 centimeter onder maaiveld. In de regels voor 'Waarde - Archeologie Middelhoog' geldt een ondergrens van 1.000 m² en een verstoringsdiepte van 50 centimeter.

5.7.2 Cultuurhistorische waarden

Voor het plangebied Houtenhoek/Schutsboom-de Romein is een cultuurhistorische inventarisatie verricht, waarbij is gezien welke cultuurhistorisch waardevolle elementen voorkomen in het plangebied en of voor die elementen een planologische bescherming nodig is.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden

In het plangebied bevinden zich vier rijksmonumenten en zeven gemeentelijke monumenten. Bescherming van deze gebouwen/bouwwerken vindt plaats op basis van de Monumentenwet 1988 respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening. Aanvullende bescherming in de beheersverordening is daarom niet zinvol. Het betreft de volgende panden:

Rijksmonumenten

- Stationslaan 1 (woonhuis)
- Stationslaan 3 (woonhuis)
- Stationslaan 6 (woonhuis)
- Romeinstraat 1 ('De Romein')

Gemeentelijke monumenten

- Lage Kerk ongenummerd (dorpspomp)
- Lage Kerk 8 (voormalige Bierbrouwerij 'De Zon')
- Stationsstraat 59 (voormalige pastorie 'Landzicht')
- Stationsstraat 69 (villa 'St. Wilbertshove')
- Stationsstraat 70 (woonhuis)
- Stationsstraat 73 (voormalig café/huize 'Lutters', nu Heemhuis)
- Stationslaan 11 (villa 'Zonneweelde')

Naast monumenten bevindt zich binnen het plangebied een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze panden zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), maar zijn niet aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument. Het betreft de volgende panden.

MIP-panden

- Stationslaan 2 (villa)
- Stationslaan 8 (villa 'Huize Gelria')
- Stationsstraat 53 (villa)
- Stationsstraat 66/68 (woonhuizen)
- Stationsstraat 67 (winkel/woonhuis)
- Stationsstraat 71 (villa Van Doorne)
- Stationsstraat 79 (winkel/woonhuis)
- Stationsstraat 83/85
- Stationsstraat 89 (woonhuis)
- Stationsstraat 91/93 (fabrikantenwoonhuis/woonhuis)
- Stationsstraat 100

Omdat de MIP-panden geen monumentale status hebben, zijn ze niet beschermd via de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening. Aangezien de panden wel cultuurhistorische waarde hebben en sloop van de panden afbreuk kan doen aan het straatbeeld, zijn de panden voorzien van een besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden' en is voor deze panden een sloopregeling opgenomen. Op grond van deze regeling is voor het slopen van (een deel van) het aangeduide gebouw een omgevingsvergunning benodigd. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als door sloop van (een deel van) de bebouwing de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast of als instandhouding van het bouwwerk op basis van technische overwegingen niet kan worden verlangd.

Historische structuren

In het plangebied ligt een aantal historische structuren, die via deze beheersverordening worden beschermd. De bescherming heeft als doel om de kwaliteit uit het verleden te beschermen. Dit wil niet zeggen dat er geen ontwikkelingen meer mogelijk zijn, maar dat in het geval van een ontwikkeling bewuster wordt omgegaan met de bestaande (historisch gegroeide) kwaliteit.

• Helmondseweg

De Helmondseweg is een route die al op de minuutkaarten van 1811-1832 zichtbaar is als 'Dijk van Helmond naar Deurne' en die van oudsher (tot 1964) een onderdeel was van de provinciale verbindingsweg tussen Helmond en Venray. Op de kaart van 1811 is binnen het plangebied één boerderij zichtbaar, waarna de bebouwing langzaam is toegenomen. Vanaf 1936 wordt de bebouwing aan deze route binnen het plangebied duidelijk intensiever. Aan de huidige bebouwing is niet meer duidelijk af te lezen dat het gaat om een oude historische structuur. Met name aan de centrumzijde (tussen Houtenhoekweg en Beethovenlaan) zijn nog enkele verspreid liggende 'oudere' woningen aanwezig. Deze bepalen echter niet de sfeer van de structuur. Het beeld van deze woningen is bovendien zeer wisselend.

Het belangrijkste kenmerk van de structuur is de licht gebogen weg, die gevolgd wordt door vrijstaande woningen of kleine twee-onder-één-kapwoningen. De woningen hebben een kap en zijn beperkt qua hoogte. De meeste woningen hebben een voortuin. De rooilijn aan de centrumzijde (tussen Houtenhoekweg en Beethovenlaan/Franckenstraat) is zeer wisselend (van 0 tot 10 meter van de straat). Verder naar het westen is de rooilijn bij alle woningen vrijwel gelijk (circa 9 meter van de straat).

Om het karakteristieke beeld te behouden zijn de percelen aan weerszijden van de Helmondseweg (met uitzondering van het bebouwingscluster van supermarkt, cafetaria en voormalige kerk) aangeduid als 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 1'. In de regels is een regeling opgenomen die bepaalt dat de bebouwing aan weerszijden van de Helmondseweg niet plat mag worden afgedekt, maar moet worden voorzien van een kap.

Daarnaast kan via een nadere eisenregeling in het geval van herbouw worden gestuurd op de situering van de bebouwing op het perceel (ligging voorgevelrooilijn).

- **Stationsstraat**

De Stationsstraat is een route die al op de minuutkaarten van 1811-1832 zichtbaar is als een weg die bekendstaat als 'Dijk van Vlierden naar Deurne'. Later, na de aanleg van het spoor (1920) heette deze straat Spoorstraat. In 1811 is aan de noordzijde van de weg al verspreide bebouwing zichtbaar. In 1895 is er ook sprake van bebouwing aan de zuidzijde, bestaande uit enkele herenhuizen. In 1920 is er binnen het plangebied langs de gehele route sprake van verspreide bebouwing. In 1936 is de bebouwing zodanig geïntensiveerd dat er sprake is van een duidelijke lintbebouwing. Deze groei, met aan de noordzijde (normale) bebouwing/woningen en aan de zuidzijde landhuizen en villa's is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. De bebouwingsstructuur tussen de Heuvelstraat en het Willibrordusplantsoen wordt gekenmerkt door de villa-achtige bebouwing aan de zuidzijde en kleinschalige (woon)bebouwing aan de noordzijde. Aan de zuidzijde hebben de villa's nog overwegend grote voor- en achtertuinen. Tussen de villa's staan ook enkele kleinschaligere (één laag met kap) panden dicht op de weg. Doordat de villa's overwegend ver van de weg staan wisselt de rooilijn sterk. Aan de noordzijde wordt het bebouwingsbeeld bepaald door bebouwing in één laag met kap, die direct aan de openbare weg staat. Ten westen van de kruising met de Emmalaan en het Willibrordusplantsoen wisselt de bouwhoogte tussen één en twee bouwlagen met kap. De bebouwing staat deels direct aan de straat en deels (ten westen van de Stationslaan) op zo'n vier meter van de weg. Aan de Stationsstraat staan diverse gemeentelijke monumenten en relatief veel MIP-panden.

Om het karakteristieke beeld te behouden zijn de percelen aan weerszijden van de Stationsstraat aangeduid als 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 2'. In de regels is een regeling opgenomen die bepaalt dat de bebouwing aan weerszijden van de Stationsstraat niet plat mag worden afgedekt, maar moet worden voorzien van een kap. Daarnaast kan via een nadere eisenregeling in het geval van herbouw worden gestuurd op de bouwmassa van gebouwen (lengte, breedte, goothoogte en bouwhoogte), de kapvorm (dakhelling, nokrichting, kapvorm) en de situering op het perceel (ligging voorgevelrooilijn en onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen).

- **Stationslaan**

Op 1 oktober 1866 werd het spoor in Deurne officieel in gebruik genomen. De Stationslaan is de verbinding van de Stationsstraat naar het station. Op de kadastrale kaart van 1895 is de route al duidelijk te zien, maar stonden alleen nabij het station enkele gebouwen. Pas in 1920 is een duidelijke verdichting te zien, die (gezien de leeftijd van de panden aan deze straat) overeenkomst met de huidige situatie. De situatie van rond 1920 is nog duidelijk afleesbaar. De Stationslaan is een relatief korte, licht gebogen straat met overwegend villa-achtige bebouwing. De verschijningsvorm van de woningen is divers, maar alle panden stralen een zeker welvaart uit.

Om het karakteristieke beeld te behouden zijn de percelen aan weerszijden van de Stationslaan aangeduid als 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 2'. In de regels is een regeling opgenomen die bepaalt dat de bebouwing aan weerszijden van de Stationslaan niet plat mag worden afgedekt, maar moet worden voorzien van een kap. Daarnaast kan via een nadere eisenregeling in het geval van herbouw worden gestuurd op de bouwmassa van gebouwen (lengte, breedte, goothoogte en bouwhoogte), de kapvorm (dakhelling, nokrichting, kapvorm) en de situering op het perceel (ligging voorgevelrooilijn en onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen).

- **Lage Kerk/Depsestraat**

De Lage Kerk en het Derp zijn op de minuut van 1811-1832 duidelijk zichtbaar als bebouwingsconcentraties. Lange tijd is deze situatie ongewijzigd geweest en pas vanaf 1958 is op de kadastrale kaart een eerste verdichting van het lint zichtbaar. Aan de huidige bebouwing is niet meer af te lezen dat het gaat om een oude historische structuur. Ook uit de huidige inrichting van de weg en de wijze waarop de Depsestraat aansluit op de Lage Kerk is nog moeilijk af te lezen dat het gaat om een historische structuur. Alleen het pand Lage Kerk 8 (voormalige bierbrouwerij De Zon uit 1880, een rijksmonument) en één uit 1926 daterende voormalige boerderij herinneren hieraan.

Aangezien de historische structuur niet meer herkenbaar aanwezig is, is in deze beheersverordening geen beschermende regeling opgenomen voor de Lage Kerk en de Depsestraat.

- **Heuvelstraat**

De huidige Heuvelstraat sluit op de minuutkaarten van 1811-1832 aan op de Lage Kerk. Van bebouwing was in die periode nog nauwelijks sprake. Wel was de weg toen al onderdeel van de huidige ring rond het centrum van Deurne. Vanaf 1936 wordt de bebouwing aan deze route duidelijk intensiever. De leeftijd van de bebouwing en de verschijningsvorm zijn zeer divers. Aan de huidige bebouwing is niet duidelijk af te lezen dat het gaat om een oude historische structuur. Het belangrijkste kenmerk van de structuur is het relatief smalle wegprofiel, in vergelijking tot de totale ring rond het centrum. De woningen hebben relatief kleine voortuinen en een beperkte bouwhoogte (één à twee bouwlagen met kap).

Om het karakteristieke beeld te behouden zijn de percelen aan de Heuvelstraat aangeduid als 'behoud en herstel bebouwingsbeeld - 1'. In de regels is een regeling opgenomen die bepaalt dat de bebouwing aan de Heuvelstraat niet plat mag worden afgedekt, maar moet worden voorzien van een kap. Daarnaast kan via een nadere eisenregeling in het geval van herbouw worden gestuurd op de situering van de bebouwing op het perceel (ligging voorgevelrooilijn).

5.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Daarnaast zijn natuurgebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur EHS) planologisch beschermd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel. Dit gebied ligt aan de noordoost- en zuidoostzijde van Deurne, op een afstand van circa 4,5 kilometer van het plangebied. De beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' maakt geen ontwikkelingen mogelijk die invloed hebben op het Natura 2000-gebied. De beheersverordening heeft ook geen invloed op de ecologische hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet en het provinciale beleid omtrent de EHS staan vaststelling van de beheersverordening dan ook niet in de weg.

Omdat de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten niet noodzakelijk. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan worden bedreigd. Ook de Flora- en faunawet levert daarom geen belemmeringen op voor onderhavige beheersverordening.

5.9 Water

5.9.1 Beleid Waterschap Aa en Maas

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is erop gericht om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Voor het bereiken van deze doelstelling wordt een integrale aanpak voorgestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt water als ordenend principe meegenomen in de besluitvorming. Het waterschap adviseert in het ruimtelijk traject door middel van de watertoets.

Het beleid van het waterschap is opgenomen in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water voor nu en later'. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van het waterschap. In het waterbeheerplan worden vier programma's onderscheiden:

- Veilig en bewoonbaar beheergebied: bescherming tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem en voldoende ruimte voor water om overlast te beperken.
- Voldoende water en robuust watersysteem: zorg voor een adequate en duurzame watervoorziening voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang.
- Gezond en natuurlijk water: toewerken naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van kunnen genieten.
- Schoon water: beheer van de afvalwaterketen, met een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater.

In het bebouwd gebied streeft het waterschap naar het een robuust ingericht en efficiënt maar duurzaam onderhouden grond-, hemel-, oppervlakte- en afvalwatersysteem dat – binnen bepaalde grenzen – niet leidt tot schade door klimaatfluctuaties. Het watersysteem maakt integraal onderdeel uit van de leefomgeving/inrichting van de openbare ruimte zonder risico's voor de volksgezondheid en is geschikt voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, passend bij een bebouwde omgeving. Voor de lange termijn streeft het waterschap naar verdergaande ontvlechting van hemelwater en afvalwater. Naast efficiëntere zuivering wordt hiermee de waterkwaliteit verder verbeterd en komt hemelwater beschikbaar voor aanvulling van het lokale grondwatersysteem.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van een watertoets verplicht. Het waterschap heeft hiervoor uitgangspunten geformuleerd. Uitgangspunten zijn onder meer het voorkomen van vervuiling, wateroverlastvrij bestemmen, hydrologisch neutraal ontwikkelen, scheiden van vuil water en hemelwater en het doorlopen van de voorkeursvolgorde hergebruik – infiltratie – berging – afvoer.

5.9.2 Keur waterschap

Het waterschap hanteert de Keur als regelgeving. De Keur Waterschap Aa en Maas 2015 is van toepassing op waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap, op watergangen (rivieren, beken, sloten, vijvers) en op het grondwater. De Keur is uitgewerkt in algemene regels en beleidsregels, die geboden en verboden bevatten die betrekking hebben op (werkzaamheden in de beschermingszones van) waterkeringen, wateren en grondwater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam met een beperkte impact kan veelal worden volstaan met een melding, mits wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur. Als er geen algemene regels zijn gesteld of een activiteit voldoet niet aan die regels, is de activiteit vergunningplichtig. Dit geldt bijvoorbeeld voor het realiseren van bouwwerken binnen de beschermings-/vrijwaringszone van 5 meter aan weerszijden van een A-watergang. Voor dergelijke bouwwerken is, naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, dus ook een watervergunning benodigd. In de Keur zijn ook regels gesteld met betrekking tot compensatiemaatregelen in het geval van de toename van verhard oppervlak. Voor een toename van verharding tot 2.000 m² of de afkoppeling van bestaand verhard oppervlak tot 10.000 m² zijn geen compensatiemaatregelen noodzakelijk, daarboven wel.

5.9.3 Water in de beheersverordening

In het plangebied komen geen watergangen of andere waterhuishoudkundige voorzieningen voor die zijn opgenomen op de legger van het Waterschap. Binnen alle besluitvlakken zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt de beheersverordening maximale flexibiliteit om voorzieningen te treffen voor de waterhuishouding en waterberging.

5.9.4 Bouwmogelijkheden

Hoewel voorliggende beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is op een aantal locaties een vigerende bouwtitel overgenomen, waardoor op enkele onbebouwde percelen nog een (beperkte) ontwikkeling kan plaatsvinden. Het betreft veelal de toevoeging van één of enkele woningen op percelen die nu in gebruik zijn als tuin. Het uitgangspunt is dat de ontwikkelingen in het plangebied hydrologisch neutraal plaatsvinden en dat afvalwater en hemelwater gescheiden worden ingezameld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen betekent dat er ten opzichte van de huidige situatie uit waterhuishoudkundig oogpunt geen sprake mag zijn van een verslechtering. Schoon hemelwater dient op het eigen perceel te worden geborgen/geïnfiltreerd. Gezien de grootte van de percelen is op alle locaties op eigen terrein voldoende ruimte om aan de eisen van hydrologisch neutraal ontwikkelen te voldoen. Om vervuiling van het (schone) hemelwater te voorkomen, mogen bij de bouw geen uitlogende bouwmaterialen worden toegepast.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen waarvoor een planologische bescherming nodig is.

6 Juridische aspecten

6.1 Opzet van de beheersverordening

Het doel van het opstellen van de beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom – de Romein' is te komen tot een actuele en uniforme juridisch-planologische regeling voor het plangebied. De beheersverordening heeft (per definitie) een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is ervoor gekozen om in de beheersverordening het 'bestaand gebruik in ruime zin' vast te leggen. Het uitgangspunt is om de planologische ruimte die de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen bieden, over te nemen in de beheersverordening. Hierdoor worden de geldende rechten, zowel voor wat betreft het bouwen als voor wat betreft het gebruik, niet ingeperkt.

Een en ander betekent dat de geldende bestemmingen en bouwmogelijkheden zoveel mogelijk één op één zijn overgenomen in de beheersverordening. Hoewel er ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geen vormvereisten worden gesteld aan een beheersverordening, zijn de illustratie en regels van voorliggende beheersverordening zoveel mogelijk afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit vergroot de herkenbaarheid van de beheersverordening en de uniformiteit van ruimtelijke plannen in de gemeente Deurne. De bestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen als besluitvlakken, die qua naamgeving aansluiten bij de SVBP2012. Bouwvlakken en aanduidingen zijn vertaald in besluitsubvlakken, die qua naamgeving ook aansluiten bij deze standaard. Daarnaast is in de regels aansluiting gezocht bij het 'Handboek ruimtelijke plannen Deurne 2014'.

6.2 Opzet van de regels

De regels van de beheersverordening zijn opgedeeld in vier hoofdstukken. In de beheersverordening zijn de volgende hoofdstukken en artikelen opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat de begrippen die nodig zijn voor de interpretatie van de regels. Het tweede artikel bevat de wijze van meten. In dat artikel is aangegeven hoe de maten die in de regels zijn genoemd, moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 - Gebiedsregels

In de gebiedsregels zijn regels opgenomen voor de besluitvlakken en besluitsubvlakken die zijn opgenomen op de illustratie. In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de regels voor de verschillende besluitvlakken.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

In hoofdstuk 3 is een aantal algemene regels opgenomen, die gelden voor het hele plangebied van de beheersverordening. Het betreft de volgende artikelen:

- In de anti-dubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals mag worden meegerekend bij de beoordeling van een tweede bouwplan.
- In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor de overschrijding van bouwgrenzen en besluit(sub)vlakgrenzen. Daarnaast is bepaald dat, als bestaande (legaal gerealiseerde) maten meer of minder bedragen dan in de gebiedsregels is aangegeven, deze maten als maximale of minimale maat mogen worden aangehouden.
- In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt en zijn afwijkmogelijkheden opgenomen voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, voor bed & breakfastvoorzieningen en voor kamerverhuur en logies. Daarnaast is een regeling opgenomen voor het parkeren.
- In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van de besluitsubvlakken 'behoud en herstel bebouwingsbeeld'. De regels bestaan uit de verplichting om hoofdgebouwen met een kap af te dekken en een nadere eisenregeling. De nadere eisenregeling maakt het mogelijk dat burgemeester en wethouders in het geval van een bouwaanvraag nadere eisen stellen aan de kapvorm en kaprichting, aan de situering en/of aan de bouwmassa van gebouwen.
- In de algemene afwijkingsregels is aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken kan verlenen. Het betreft beperkte afwijkingen van de regels van de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 zijn twee artikelen opgenomen. Het eerste artikel bevat het overgangsrecht, zoals dat in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. In het tweede artikel is aangegeven hoe de regels van de beheersverordening kunnen worden aangehaald.

6.3 Inhoud van de regels

In deze beheersverordening zijn de volgende besluitvlakken opgenomen.

Bedrijf

Het besluitvlak 'Bedrijf' is opgenomen voor het bedrijfsp perceel aan de Heuvelstraat 5. Binnen dit besluitvlak zijn bedrijven in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, een autopoetsbedrijf en de verhuur van garageboxen en één bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast zijn onder andere parkeren, erven en terreinen en groenvoorzieningen toegestaan. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 75%. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de illustratie zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Gemengd

Het besluitvlak 'Gemengd' is opgenomen voor de percelen waar, naast de bestaande woningen, een niet-woonfunctie is toegestaan. Binnen dit besluitvlak zijn wonen (in bestaande woningen), dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. Ter plaatse van de betreffende besluitsubvlakken zijn daarnaast een bed and breakfast, bedrijven (in categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging of uitsluitend in categorie A), een dansschool, detailhandel en horeca (met uitzondering van discotheken) toegestaan. Binnen het besluitvlak zijn ook wegen, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Binnen het besluitvlak 'Gemengd' is functiewijziging naar de functies dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoor (op de begane grond) altijd toegestaan. Op een locatie waar nu detailhandel aanwezig is (ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel'), mag ook nieuwe detailhandel worden gevestigd. Hetzelfde geldt voor nieuwe horeca ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca' (met uitzondering van discotheken) en nieuwe bedrijven ter plaatse van het besluitsubvlak 'bedrijf' (mits het nieuwe bedrijf is opgenomen in categorie A of B van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging, of in categorie A ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf van categorie A'). Voor een functiewijziging van horeca naar detailhandel is een omgevingsvergunning voor het afwijken benodigd. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om nieuwe woningen toe te staan. Als bijvoorbeeld een winkel- of kantoorruimte niet meer als zodanig in gebruik is, kan ter plaatse een extra woning worden toegestaan. Hierbij geldt dat per bouwperceel maximaal één nieuwe woning kan worden toegelaten.

Bouwpercelen met uitsluitend een woonfunctie mogen voor 50% worden bebouwd, met uitzondering van percelen kleiner dan 250 m², die voor 60% mogen worden bebouwd. Percelen waar een andere functie dan wonen aanwezig is (bijvoorbeeld een bedrijf, winkel of horecagelegenheid) mogen voor maximaal 80% worden bebouwd. Binnen dit besluitvlak zijn geen bouwvlakken opgenomen op de illustratie. In de regels is in geval van nieuwbouw aangegeven aan welke eisen nieuwe hoofdgebouwen moeten voldoen. Daarnaast is een bijgebouwenregeling opgenomen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, waarbij altijd het maximum bebouwingspercentage van het totale perceel (50%, 60% of 80%) in acht moet worden genomen.

Gemengd - 2

Het besluitvlak 'Gemengd - 2' is opgenomen voor het perceel Tramstraat 65. Binnen dit besluitvlak zijn woningen toegestaan op de verdiepingen. Daarnaast zijn dienstverlening, kantoren, bedrijven in milieucategorie A en B, een garagebedrijf en showrooms toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Op de illustratie zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Groen

De gronden binnen het besluitvlak 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, paden en verhardingen, speelvoorzieningen en parkeren. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Horeca

De horecagelegenheden aan de Spoorlaan zijn opgenomen in een besluitvlak 'Horeca'. Binnen dit besluitvlak is horeca, met uitzondering van discotheken, toegestaan. Daarnaast zijn onder andere wegen, paden en parkeren, terrassen en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Op de illustratie zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied zijn opgenomen in een besluitvlak 'Maatschappelijk'. Binnen dit besluitvlak zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In artikel 1 van de regels is een begrip voor 'maatschappelijke voorzieningen' opgenomen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. Op de illustratie zijn het maximum bebouwingspercentage en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Verkeer

De gronden binnen het besluitvlak 'Verkeer' zijn onder meer bestemd voor wegen, voet- en fietspaden, parkeren, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, verkeersvoorzieningen en speelvoorzieningen. In de regels zijn bepalingen opgenomen voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woongebied

Het besluitvlak 'Woongebied' is opgenomen voor de woongebieden in het plangebied. Binnen dit besluitvlak is wonen (in de bestaande woningen) toegestaan. Ter plaatse van het betreffende besluitsubvlak is daarnaast een bed and breakfast toegestaan. Binnen het besluitvlak zijn ook wegen, paden en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat het bouwen van nieuwe woningen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuwe woningen niet meer mag bedragen dan aangeduid. Voor de bouw van nieuwe woningen of de herbouw van bestaande woningen zijn regels opgenomen met betrekking tot de situering, diepte en hoogte van de woningen. De dakhelling mag niet minder dan 25 en niet meer dan 60 graden bedragen. In de beheersverordening wordt uitgegaan van het zogenaamde envelop-principe.

Dit houdt in dat binnen een bepaalde voorgeschreven dakhelling (in dit geval niet minder dan 25 en niet meer dan 60 graden) ook andere dakconstructies zijn toegelaten, mits de voorgestelde dakoplossing van het bouwplan blijft binnen de denkbeeldige lijnen van deze dakhelling.

Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%, met uitzondering van percelen kleiner dan 250 m², die voor 60% mogen worden bebouwd. In de regels is een bijgebouwenregeling opgenomen. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel, waarbij altijd het maximum bebouwingspercentage van het totale perceel (50% of 60%) in acht moet worden genomen. In de gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en is aangegeven onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een aan-huis-verbonden bedrijf of een internetwinkel kan toestaan.

Waarde - Archeologie Gematigd

Het besluitvlak 'Waarde - Archeologie Gematigd' is opgenomen voor de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn aangeduid als 'gematigde archeologische verwachting'. De juridische regeling bevat de mogelijkheid om, op basis van een archeologisch onderzoek, voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Werkzaamheden die minder diep zijn dan 50 centimeter onder maaiveld en/of kleiner dan 1.000 m² zijn niet vergunningplichtig.

Waarde - Archeologie Hoog

Het besluitvlak 'Waarde - Archeologie Hoog' is opgenomen voor de gronden die op de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn aangeduid als 'hoge archeologische verwachting'. De juridische regeling bevat de mogelijkheid om, op basis van een archeologisch onderzoek, voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen te verbinden ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Werkzaamheden die minder diep zijn dan 50 centimeter onder maaiveld en/of kleiner dan 250 m² zijn niet vergunningplichtig.