

Ruimtelijke onderbouwing

Datum: 04-09-2020
Kenmerk: BCO100045
Opgesteld door:
Status: Definitief

Inleiding

A.S.R. Real Estate, de wenst in samenwerking met zorgboerderij De Helenahoeve (de het pand aan Oude Peelstraat 30 te Helenaveen intern te verbouwen en in gebruik te nemen voor de huisvesting van jongeren die daar begeleid zelfstandig kunnen wonen. ASR zal daarbij het object verhuren aan de Helenahoeve. Er zal bij de verbouwing gebruikgemaakt worden van een modulair bouwsysteem, dat gemakkelijk gedemonteerd en hergebruikt kan worden. De realisatie van dit planvoornemen is binnen het bestemmingsplan niet mogelijk, ook zijn er geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen die van toepassing zijn. Er is reeds een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor het herzien van de bestemming, waarop eind mei 2020 een positief besluit is genomen door het college van burgemeester en wethouders.

In dat principeverzoek is ook gesproken over een tijdelijke vergunning op basis van de kruimelgevallenregeling om zo eerder jongeren te kunnen huisvesten aldaar. In de tussentijd zal de bestemmingsplanprocedure hiervoor worden opgestart. Om deze reden wordt onderhavige omgevingsvergunning ingediend om tijdelijk van het bestemmingsplan af te wijken op basis van de kruimelgevallenregeling.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan worden afgeweken voor gevallen die bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen. Deze kruimelgevallen zijn genoemd in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor), het betreft hier lid 11: *'ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.'* Dit houdt in dat er wordt afgeweken voor een periode van maximaal tien jaar. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de beoordeling van het initiatief aan de hand van gemeentelijk beleid, een goede ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht (Awb) en relevante milieuwetgeving. De bereidheid bestaat om in de toekomst een planherziening door te voeren. De planning is om nog dit jaar een concept ontwerp bestemmingsplan hiervoor bij de gemeente aan te leveren.

Projectlocatie

De projectlocatie bestaat uit een woning met diverse bijgebouwen (ca 1.000 m²). Het betreft een voormalige slagerij op een perceel van 4.375 m². In navolgende afbeelding is de locatie vanuit de lucht en vanaf de straat te zien.





De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening' van de gemeente Deurne. Hierin heeft de locatie de enkelbestemming 'Wonen – Buitenlint', met functieaanduiding 'bedrijf'. Hierdoor is naast het wonen in de bestaande woning ook een bedrijf van milieucategorie 1 of 2 toegestaan. Dit bedrijf is echter beëindigd.

Beoogde situatie

De Helenahoeve is een gecertificeerde kleinschalige voorziening voor de jeugdhulp en biedt jeugd- en opvoedhulp alsmede dagbesteding voor als opgroeien en opvoeden van kinderen niet vanzelf gaat en extra nodig is om een positieve ontwikkeling te ondersteunen. De Helenahoeve biedt ook verblijf aan. De hulp is erop gericht om de deelname van kinderen en gezinnen aan 'het gewone leven' te bevorderen, dan wel kansen in de toekomst voor kinderen op het 'gewone leven' te vergroten. De opvang wordt geboden aan jongeren en jong volwassenen in de leeftijd van 18 t/m 30 jaar, in principe normaal begaafde kinderen met ontwikkelings- en gedragsstoornissen en achterstanden, en waar veelal sprake is van een combinatie van problemen in het gezin zoals opvoedingsproblemen, financiële problemen en relatieproblemen. De dagopvang en begeleiding is gericht op paarden en is gevestigd aan de Lagebrugweg 5 te Helenaveen. Daarnaast heeft de Helenahoeve drie andere huizen in bezit in Helenaveen waar jongeren en jong volwassenen begeleid wonen.

De projectlocatie is geschikt voor begeleid zelfstandig wonen voor 15 jongeren en één bed voor spoed/crisis opvang. De woongroep wordt dagelijks (dag en nacht) begeleid door 2 tot maximaal 4 medewerkers. Daarnaast zullen er in de nacht beveiligingsmaatregelen worden getroffen om het terrein te monitoren en te bewaken in de vorm van camera bewaking en middels fysieke aanwezigheid van een nachtportier.

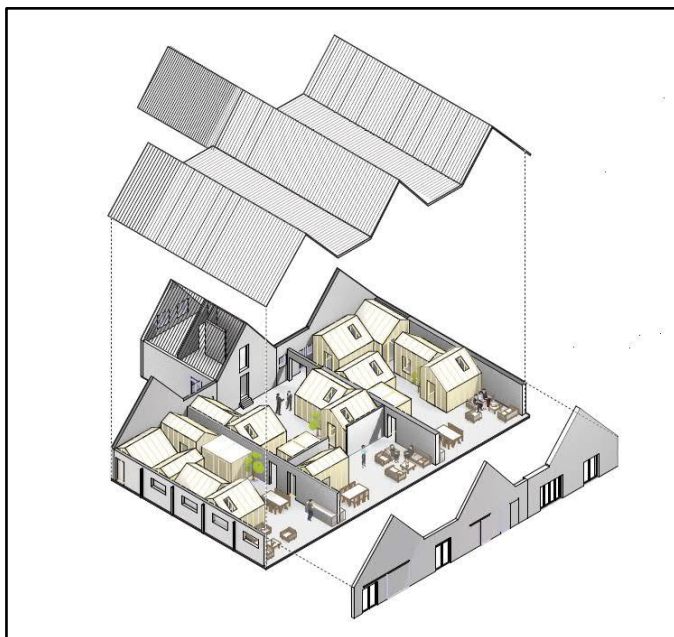
Jongeren, en hun gezinnen, kunnen het diverse aanbod van werkvormen van de Helenahoeve achtereenvolgens doorlopen bij de Helenahoeve. De continuïteit van de zorg is hiermee gebord. Er werken bij de Helenahoeve in totaal 12 medewerkers, waaronder pedagogisch medewerkers, een psychotherapeut (mevrouw Boermans), psychiater en gedragstherapeut. De Helenahoeve is ISO-gecertificeerd. De vraag naar dergelijke hulp is groot en het aanbod in de regio is klein. Daardoor is het bedrijf groeiende.

Het huidige leegstaande pand zal worden getransformeerd tot huisvesting voor drie woongroepen van elk vijf jongeren. Het huidige woonhuis zal dienst doen als verblijf voor verzorgenden. Door The New Makers is een innovatief ontwerp gemaakt voor de huisvesting binnen de bestaande bebouwing. Zij hebben een circulair bouwsysteem ontwikkeld waarmee het integrale en flexibele transformatieoplossingen maakt. Op www.thenewmakers.com is hierover meer informatie te vinden.

De huidige bedrijfshal zal deels worden gestript om plaats te maken voor één laag aan privéverblijven. Elke privékamer is gehuisvest in eenzelfde asymmetrisch volume. Door de speelse compositie van volumes in de grote schuren ontstaat een 'stad in een land'. De vrije hoogte van de schuren wordt daarmee benut door de creatie van een ruimtelijk effect, zonder dat er sprake is van realisatie van meerdere verdiepingen.

De ruimte tussen de privéverblijven vormt, net als in de stad, een semi-openbare ruimte voor de bewoners. Hierin zijn per groep twee toiletten en twee douches beschikbaar, een keuken, eethoek en zithoek. In navolgende afbeelding is de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt.





Uitgebreide situatietekeningen met toelichting zijn opgenomen in de bijlage.

Bestemmingsplansituatie

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Helenaveen, 2^e herziening' van de gemeente Deurne. Hierin heeft de locatie de volgende bestemming en aanduiding:

- Enkelbestemming: 'Wonen – buitenlint'
- Functieaanduiding: 'bedrijf'

In het vigerende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bijzondere woonvormen. In de begrippenlijst wordt de bijzondere woonvorm omschreven als: *'woongebouw met gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van meerdere huishoudens'*. Het planvoornemen past niet binnen de kaders van deze afwijkingsbevoegdheid aangezien er geen sprake is van gemeenschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is om het planvoornemen te realiseren.

Procedure

Via de kruimelgevallenregeling, artikel 4, lid 11 van bijlage II Besluit omgevingsrecht, is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wabo, van het bestemmingsplan wordt afgeweken voor het gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

In lid 11 van artikel 4 staat opgenomen:

'ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.'

Het planvoornemen betreft een interne wijziging van bestaande bebouwing, er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. De verbouwing vindt plaatsbinnen bestaande gebouwen, het betreft een bouwsysteem dat geheel 're-montabel' is: het is verhuisbaar, aanpasbaar en circulair. Hiermee wordt voldaan aan de eis van tijdelijkheid uit lid 11 van artikel 4. De tijdelijkheid van de vergunning blijkt ook uit het feit dat er een bestemmingsplan wordt voorbereid waarmee beoogde ontwikkeling permanent wordt geregeld.

Voor afwijkingen van het bestemmingsplan die vallen onder de kruimelgevallen geldt onder de Wabo de reguliere procedure. De beslistermijn is acht weken, dit kan eenmalig verlengd worden met zes weken. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn mogelijk.

De Wabo bepaalt dat een kruimelvergunning slechts wordt verleend als wordt aangegeven wat de gevolgen zijn voor de ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De inhoudelijke beoordeling



vindt plaats aan de hand van het gemeentelijke beleid, goede ruimtelijke ordening en milieuaspecten. Deze drie punten worden hierna uitgewerkt.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Deurne heeft het beleidsstuk *'Beleidsregel toepassing artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 4 en artikel 5 eerste lid van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht'* vastgesteld. Door het vaststellen van deze beleidsregel wordt de rechtszekerheid en uniformiteit in besluiten gewaarborgd. Tevens wordt hiermee tijdswinst behaald bij het verlenen van vergunningen. In deze beleidsregel worden enkele onderdelen uitgelicht die van toepassing zijn. Het gaat daarbij enkel om gevallen waarin er een gebouw wordt gerealiseerd of uitgebreid. Er wordt niets genoemd over het tijdelijk afwijken voor een ander gebruik van gronden of bouwwerken.

In de 'Structuurvisie Deurne 2013' is opgenomen dat voor het buitengebied als uitgangspunt is vastgelegd dat er geen nieuwe woningen mogelijk zijn. Een uitzondering hierop zijn andere woonvormen in bestaande panden. Voorwaarde hierbij is dat ze stedenbouwkundig en planologisch passend zijn, en dat het milieutechnisch mogelijk is. Omdat er enkel sprake is van een interne wijziging, is het aspect stedenbouw niet van toepassing. Het aspect planologisch passend wordt hieronder bij 'goede ruimtelijke ordening' getoetst en daarna de milieuaspecten.

Goede ruimtelijke ordening

In artikel 2.12, eerste lid, Wabo is opgenomen dat toestemming tot afwijken van het bestemmingsplan in per AMvB aangewezen gevallen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Daarom is het nodig voor bepaalde aspecten een nadere motivering op te nemen. Hierbij wordt gekeken naar de eventuele gevolgen van beoogde ontwikkeling voor de directe omgeving. Er moet sprake zijn van een goede toedeling van verschillende functies, die goed naast elkaar kunnen bestaan.

In de directe omgeving zijn de volgende functies gelegen:

- Oude Peelstraat 30a: 'wonen' met functieaanduiding 'bedrijf': hier zijn een taxibedrijf, garage en tankstation met LPG gevestigd. De functieaanduiding 'bedrijf' maakt het mogelijk om het bestaande bedrijf of een bedrijf in maximaal milieucategorie 1 of 2 te vestigen;
- Oude Peelstraat 32: 'wonen';
- Oude Peelstraat 37: 'wonen';
- Oude Peelstraat 39: 'wonen' met aanduiding 'horeca': het perceel is voor wonen in gebruik en er is een aannemersbedrijf. De functieaanduiding 'horeca' maakt het mogelijk om hier is een eetcafé realiseren;
- Oude Peelstraat 41: 'wonen' met functieaanduiding 'bedrijf': hier is een bedrijf in funderingen en betonwerken gevestigd. De functieaanduiding 'bedrijf' maakt het mogelijk om het bestaande bedrijf of een bedrijf in maximaal milieucategorie 1 of 2 te vestigen;
- Oude Peelstraat 28a: 'wonen'.

Gezien de omgeving en gezien beoogde ontwikkeling, waarbij enkel binnen een bestaand gebouw het gebruik wordt gewijzigd, zullen de volgende aspecten worden behandeld in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening: bedrijven en milieuzonering, flora en fauna en verkeer en parkeren.

Bedrijven en milieuzonering

Met name de Oude Peelstraat 30a, 39 en 41 zijn van belang in het kader van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde zorgwoningen en om aan te tonen dat omliggende bedrijven door beoogde ontwikkeling niet worden beperkt in haar bedrijfsvoering. In dat kader kan gekeken worden naar de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), waarin richtafstanden worden genoemd voor bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten. Voor de omliggende bedrijven zijn in de VNG brochure richtafstanden opgenomen die hieronder worden toegelicht.

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Wanneer



voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Oude Peelstraat 39:

Op dit adres is een klusbedrijf aanwezig dat gezien de beperkte omvang valt in de categorie 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²'. Hiervoor geldt een richtafstand van minimaal 30 meter. Tevens is er door de aanduiding 'horeca' de mogelijkheid om hier een eetcafé te vestigen. Een eetcafé valt in de categorie 'Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' Hiervoor geldt een richtafstand van minimaal 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt circa 68 meter.

Oude Peelstraat 41:

Op dit adres is een kleinschalig bedrijf in funderingen en betonwerken gevestigd, die het best te categoriseren is als 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m²'. Hiervoor geldt een richtafstand van minimaal 30 meter. De werkelijke afstand bedraagt circa 90 meter.

Oude Peelstraat 30a:

Op dit adres zijn een taxibedrijf, garage en tankstation met LPG gevestigd. De categorie 'Taxibedrijven' kent een richtafstand van minimaal 30 meter. Het garagebedrijf is het best te categoriseren als een milieucategorie 3 bedrijf, hiervoor is de richtafstand minimaal 30 meter. Een tankstation met LPG valt in de categorie 'Benzineservicestations met LPG < 1.000 m³ per jaar', uit opgave van de gemeente blijkt namelijk een maximaal vergunde doorzet van 1.000 m³ LPG per jaar voor het bedrijf. Hiervoor geldt een richtafstand van minimaal 50 meter. De werkelijke afstand tussen het perceel van het tankstation en de gevel van het beoogde woongebouw bedraagt 43 meter. Hiermee ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Op dit punt wordt verder ingegaan onder het kopje 'externe veiligheid' in de paragraaf waar de milieuaspecten worden behandeld. Hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd waarmee is aangetoond dat op het gebied van externe veiligheid kan worden voldaan aan de wettelijke regels.

Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat omliggende functies geen belemmeringen opleveren voor het initiatief voor wat betreft de aspecten geur, geluid, fijnstof. En daarmee dat ter plaatse van de zorgwoningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in haar bedrijfsvoering door beoogde ontwikkeling. Het aspect gevaar zal worden behandeld bij het onderdeel externe veiligheid.

Flora en fauna:

Het planvoornemen betreft een interne wijziging van bestaande bebouwing, er is geen sprake van sloop van panden. Daarnaast worden er geen struiken en bomen gerooid. Het is niet aannemelijk dat zich hier beschermde soorten of ecologische waarden bevinden. Het plan levert geen beperkingen op voor bedreigde soorten en nader onderzoek is dus ook niet noodzakelijk.

Verkeer en parkeren:

Planologisch gezien is er momenteel de bewoning door één huishouden en een bedrijf in milieucategorie 1 of maximaal 2 toegestaan op de locatie. In de beoogde situatie kunnen er meerdere jongeren op de locatie wonen. De vijftien jongeren (en één tijdelijke crisis/spoed plek) die permanent op de locatie verblijven zullen niet altijd over een auto dan wel rijbewijs beschikken. Er zijn dagelijks twee tot vier medewerkers op de locatie aanwezig. Om te onderzoeken wat de parkeerbehoefte ter plaatse is, is gekeken naar de parkeerkencijfers van het CROW, zoals opgenomen in de uitgave 'Toekomstbestendig parkeren'. Daarnaast is gekeken naar de parkeernormen die de gemeente Deurne voorschrijft.

Het plan betreft kamerverhuur, zelfstandig, niet zijnde studenten. Daarbij is de parkeernorm volgens het CROW 0,6 parkeerplaats per woning en van de gemeente Deurne 0,7 parkeerplaats per woning. De ligging van de locatie is in het gemeentelijk beleid binnen het gebied 'Kom Helenaveen'. Gezien het aantal kamers houdt dit in dat er voor deze locatie 11 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het perceel is voldoende groot en alle parkeerplaatsen kunnen en zullen op het eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast is op het eigen terrein ruimte voor 4 parkeerplaatsen voor de medewerkers. In totaal zal op het eigen terrein ruimte zijn voor 15 parkeerplaatsen. Dit zal ruim voldoende zijn omdat de jongeren die hier wonen gezien hun leeftijd en situatie niet over eigen vervoer beschikken.



In de CROW uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' wordt naast de parkeerkencijfers tevens de verkeersgeneratie per kamer weergegeven. Die bedraagt voor kamerverhuur, zelfstandig, niet zijnde studenten 1,8 verkeersbeweging per kamer per dag. Dit houdt in dat er 27 verkeersbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden. De locatie is ontsloten aan de Oude Peelstraat, een doorgaande weg tussen de kom van Helenaveen en Liessel. Gezien de grootte van deze weg en het feit dat het werkelijk aantal verkeersbewegingen veel lager zal zijn om de jongeren niet over eigen vervoer beschikken, zal de afwikkeling van het verkeer geen probleem vormen voor de Oude Peelstraat.

Overige aspecten, zoals bodem, archeologie en cultuurhistorie, zijn in dit geval niet relevant omdat sprake is van een ontwikkeling binnen een bestaand bedrijfsgebouw.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat bij beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Milieuaspecten

Bij een tijdelijke vergunning via de kruimelgevallenregeling, artikel 4, lid 1 van bijlage II Besluit omgevingsrecht is geen toetsing aan alle milieuaspecten nodig, enkel voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid zijn wettelijke regels van toepassing. Hierna wordt op deze milieuaspecten verder ingegaan.

Geluid:

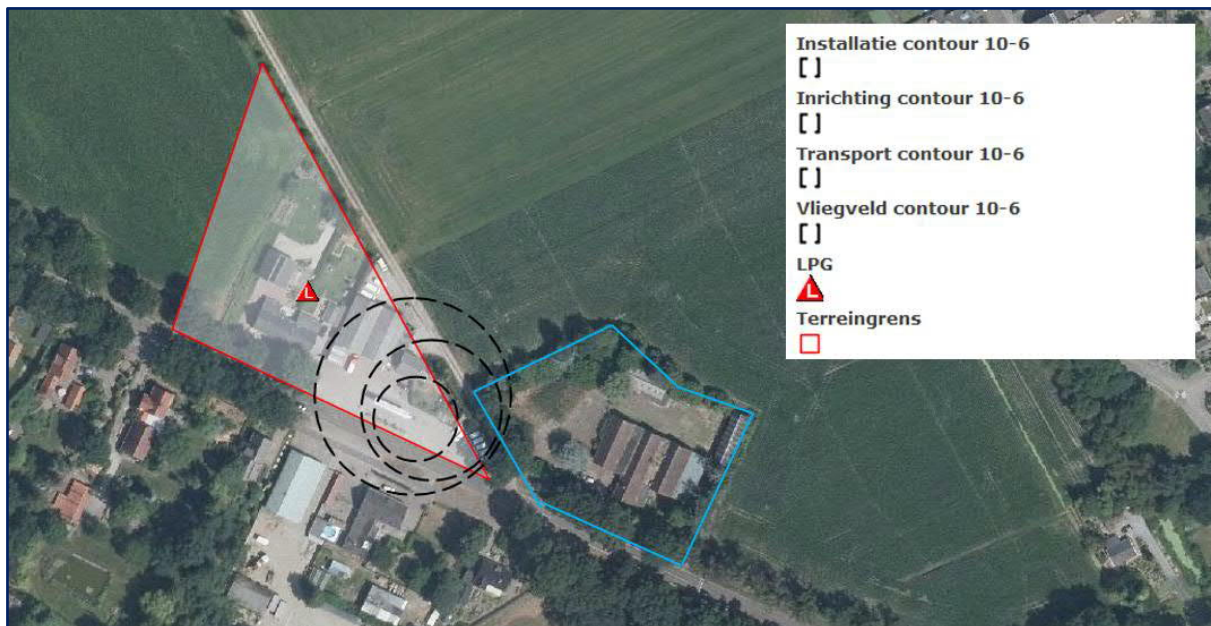
Bij een afwijking die van tijdelijke aard is, voor een termijn van maximaal tien jaar, is in de Wet geluidhinder (Wgh) opgenomen dat er niet getoetst hoeft te worden aan de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh). Tevens is dit onderdeel onderbouwd in voorgaande paragraaf 'goede ruimtelijke ordening'. Hierbij is geconcludeerd dat er voldoende afstand wordt aangehouden tussen het beoogde woongebouw en omliggende geluid producerende objecten, en daarmee dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het woongedeelte.

Luchtkwaliteit:

Bij kruimelgevallen is geen toetsing van het effect op de luchtkwaliteit verplicht. Bij een verandering van de omstandigheden geldt een goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt. Gezien de kleinschaligheid kan aangenomen worden dat de ontwikkeling Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, daarnaast is via bedrijven en milieuzonering in voorgaande paragraaf ook het aspect 'stof' meegenomen.

Externe veiligheid:

Het beleid inzake externe veiligheid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in onder andere de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In dit geval is sprake van een risicovolle inrichting die op het naastgelegen perceel is gesitueerd. Deze inrichting is op de risicokaart Nederland weergegeven, zoals te zien is in navolgende afbeelding. De projectlocatie is daarop in het blauw omlijnd.



Door Adviesgroep AVIV BV in Enschede is het groepsrisico berekend dat wordt veroorzaakt door het LPG-tankstation. Hierin worden het plaatsgebonden risico en de effectafstanden beschreven waar rekening mee gehouden dient te worden. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde. Het volledige onderzoek is te vinden in de bijlage. Externe veiligheid is daarmee geen belemmering voor beoogde tijdelijke ontwikkeling.

Conclusie

Voorgaand zijn de verschillende milieuaspecten behandeld: geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Hieruit kan worden geconcludeerd dat deze milieuaspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Planologische afweging

Onderhavige onderbouwing betreft de planologische afweging bij de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan middels de kruimelgevallenregeling om begeleid zelfstandig wonen voor 15 jongeren, met één spoed/crisis plek mogelijk te maken in een bestaand gebouw aan de Oude Peelstraat 30 te Helenaveen.

Het plan is getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders. Tevens is onderbouwd dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening en is het tijdelijke plan getoetst aan relevante milieuaspecten.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft.

Bijlage: Situatietekening met toelichting
Onderzoek externe veiligheid