

**BESTEMMINGSPLAN
HEMELRIJKSEWEG 14A EN 14B DEURNE
GEMEENTE DEURNE**

ONTWERP

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Hemelrijkseweg 14a en 14b Deurne
IMRO idn	NL.IMRO.0762.BP201710-B001
Versie ontwerp	Mei 2017
Aanpassingen	Juli 2017 (oktober 2017)
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	E.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied	6
1.2.1 Ligging van het plangebied	6
1.2.2 Begrenzing plangebied	7
1.2.3 Juridische status van het plangebied	8
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing	11
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Europees- en Rijksbeleid	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	15
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied	21
3.4 Structuurvisie Deurne	22
4. AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN	24
4.1 Vigerend bestemmingsplan	24
4.2 Wijzigingsbevoegdheid 5.8.11 'Wijziging t.b.v. in pandige statische opslag	24
4.3 Wijzigingsbevoegdheid 5.8.5 'Wijziging in woondoeleinden / splitsing'	27
4.4 Artikel 23.3.3 'Omgevingsvergunning herbouw woning'	29
5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN	31
5.1 Geurhinder	31
5.1.1 Inleiding	31
5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij	31
5.1.3 Voorgrondbelasting	31
5.1.4 Achtergrondbelasting	32
5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	33
5.2 Geluid	33
5.3 Bodem	33
5.4 Water	34
5.4.1 Inleiding	34
5.4.2 Vigerend beleid	34
5.4.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	37
5.4.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen	37
5.4.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	38
5.5 Luchtkwaliteit	38
5.6 Bedrijven en milieuzonering	39
5.6.1 Driftzonering	40

5.7	Externe veiligheid	40
5.7.1	Inleiding	40
5.7.2	Bedrijven	40
5.7.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	40
5.7.4	Kabels en leidingen	40
6.	ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR	41
6.1	Archeologie	41
6.1.1	Verdrag van Valletta	41
6.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	41
6.2	Cultuurhistorie	41
6.3	Flora en fauna	42
6.3.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	42
6.3.2	Toets aan Flora- en faunawet	43
7.	PLANOPZET	44
7.1	Feitelijke planopzet	44
7.2	Juridische planopzet	45
8.	UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE	46
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	46
8.2	Procedure	46
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan¹ is opgesteld in opdracht van familie Mertens, hierna initiatiefnemers genoemd. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de locatie Hemelrijkseweg 14a en 14b, hierna het plangebied genoemd, en zijn voornemens de agrarische bedrijfswoning ter plaatse om te schakelen naar een reguliere burgerwoning met statische opslag als nevenfunctie. Het woonhuis op de locatie is in 2009 afgebrand. De locatie is daarna leeg komen te liggen en geeft thans een verrommelde indruk. Initiatiefnemers hebben hun aankoopbeslissing gebaseerd op de mogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan om de bestemming om te zetten in een woning met een statische opslag. Er wordt opslag van caravans, campers en oldtimers (hobbyauto's) beoogd.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Deurne bestemd als 'Agrarisch - 3'. Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 5.8.11 'Wijziging ten behoeve van inpandige statische opslag' van het vigerende bestemmingsplan biedt echter, onder voorwaarden, de mogelijkheid om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming met een aanduiding ten behoeve van statische opslag. De woning is vanwege een uitslaande brand in zeer slechte staat, initiatiefnemers zijn derhalve voornemens de woning te herbouwen en op het perceel te verplaatsen. Deze verplaatsing is mogelijk middels artikel 23.3.3 'Omgevingsvergunning herbouw woning'. Het wijzigingsplan bestaat uit voorliggende toelichting met bijlagen en een verbeelding. De regels van het moederplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne blijven vigerend, waarbij na herontwikkeling voor de woning de regels van de bestemming 'Wonen' gelden. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 5.8.11 en artikel 23.3.3.

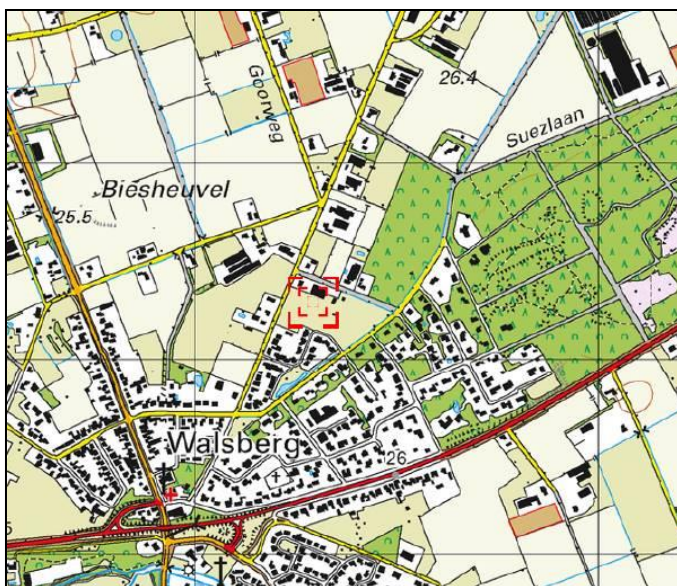
1.2 Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hemelrijkseweg 14a en 14b te Deurne, ten noordoosten van de kern Deurne, in de gelijknamige gemeente. Het plangebied is gelegen op zeer korte afstand van de bebouwde kom, aansluitend op de wijk Walsberg. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van de locatie in de omgeving.

¹ Aanvulling per juli 2017:

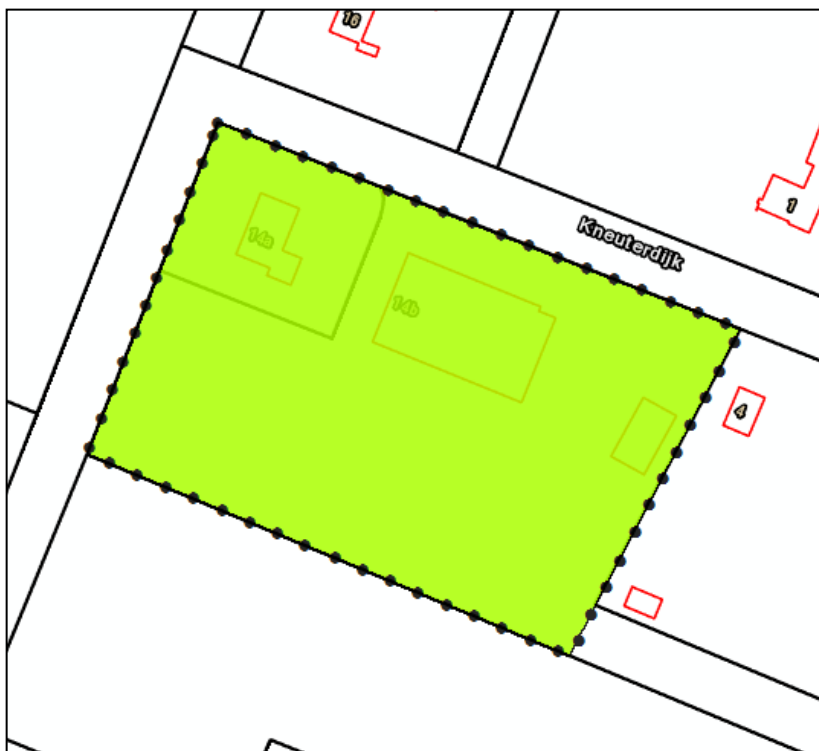
Op 9 juli 2017 is het ontwerp van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' ter inzage gegaan. Het gebruik als statische opslag is in het nieuwe beleidskader van dit bestemmingsplan niet meer als binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarom wordt voor het gehele project de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast. Onderhavig plan wordt derhalve niet langer aangeboden als wijzigingsplan maar als ontwerpbestemmingsplan.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.2.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummer 992 en nummer 993. De kadastrale percelen kennen een oppervlakte van respectievelijk 1.376 m² en 10.338 m², het plangebied heeft een grootte van 8.735 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale percelen, waarbij het plangebied groen is gearceerd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.2.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne het vigerende bestemmingsplan. De gemeenteraad van Deurne heeft dit bestemmingplan vastgesteld op 16 februari 2016. Het bestemmingsplan is thans in werking getreden maar nog niet onherroepelijk².

² Op 9 juli 2017 is het ontwerp van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' ter inzage gegaan.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn drie gebouwen aanwezig. Aan de voorzijde van het perceel is één woning aanwezig, het betreft de agrarische bedrijfswoning met een oppervlakte van 160 m² en ca. 900 m³. In de huidige situatie is deze woning niet meer bewoonbaar en dient gesloopt te worden. Door een brand in 2009 is de woning dermate beschadigd dat herstel niet mogelijk is. Navolgende figuur geeft een beeld van de woning.



Figuur 3: Woning aan Hemelrijkseweg 14a

Hemelrijkseweg 14b betreft een loods van 642 m². Deze loods deed voorheen dienst ten behoeve van het agrarische bedrijf ter plaatse, te weten een champignonkwekerij. Navolgende figuur geeft een beeld van de loods ter plaatse van Hemelrijkseweg 14b.



Figuur 4: Loods aan de Hemelrijkseweg 14b

Tevens is op de achterzijde van het perceel een schuur aanwezig met een oppervlakte van 120 m² die dienst heeft gedaan als paardenstal en machineberging. Navolgend is deze schuur weergegeven. Het

betreft een eenvoudige schuur van damwandprofielen en een golfplatendakbedekking. De schuur is vrijstaand gelegen op enige afstand van de overige bebouwing en daarmee opvallend aanwezig in het landschap.



Figuur 5: Bedrijfsgebouw achterzijde perceel Hemelrijkseweg 14b

De ruimte rondom de woning is altijd in gebruik geweest als een landschapstuin. De overige gronden werden ingezet ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse en zijn deels voorzien van een erfverharding. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met daarop aangegeven het plangebied weer, hierop is de inrichting van het plangebied duidelijk terug te zien.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied

Op de luchtfoto is te zien dat er sprake is van een duidelijke scheiding tussen het groene en besloten woon- en tuingedeelte en een formeel en rationeel open bedrijfs gedeelte. De locatie is gelegen in de

hoek van een landschapskamer. Deze kamer is begrensd door het oostelijk gelegen bosgebied en de laanstructuren van de Hemelrijkseweg en de Kneuterdijk. Aan de zuidzijde ontbreekt een landschappelijk kader. Naar het zuiden is rechtstreeks zicht op de bebouwing in de kernrand van Deurne.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie beogen initiatiefnemers de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere burgerwoning met daarbij een nevenfunctie ten behoeve van statische opslag. In verband met de slechte staat waarin de woning verkeerd zal herbouw van de woning plaats dienen te vinden. De woning zal daarbij verplaatst worden in zuidelijke richting en daarmee op een meer centrale positie op het perceel komen te liggen, dit komt de stedenbouwkundige situatie ter plaatse ten goede.

Navolgende figuur geeft een indicatief beeld van de beoogde situatie na herontwikkeling. Hierop is indicatief aangegeven waar de woning herbouwd zal worden, de woning zal met de herontwikkeling op één punt op de originele fundering herbouwd worden. Tevens is weergegeven dat de huidige woning wordt gesloopt evenals de paardenstal en een deel van de erfverharding. De loods blijft met de herontwikkeling behouden.



Figuur 7: Beoogde situatie Hemelrijkseweg 14a en 14b na herontwikkeling

2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing

In de voorgaande paragraaf is aangegeven welke bebouwing behouden zal blijven en welke met de ontwikkeling gesloopt zal worden. De woning aan de Hemelrijkseweg 14a zal volledig gesloopt worden en aansluitend op de bestaande funderingen ten zuiden van de huidige woning opnieuw opgericht worden. Herbouw van de woning is onvermijdelijk doordat de woning in zeer slechte en

vervallen staat verkeert. In de huidige situatie is de woning gesitueerd in de noordwestelijke hoek van het plangebied. De woning is daarbij als het ware weggestopt in de uiterste hoek van de landschapskamer en ligt in de directe nabijheid van de woning Hemelrijkseweg 16. Verplaatsing van de woning is vanuit stedenbouwkundig en planologische oogpunt gewenst. Door de woning verder naar het zuiden te situeren is deze beter passend op het perceel en schermst de woning de achtergelegen bebouwing ook beter af. Tevens zal de woning dan beter herkenbaar zijn als vrijstaande burgerwoning dan in de huidige situatie. De landschappelijk waardevolle laan Kneuterdijk en het achtergelegen bosgebied worden beter beleefbaar met het opschuiven van de woning.

De woning zal dezelfde inhoud hebben dan de huidige woning (ca. 840 m³). Het gaat hier immers over herbouw van een bestaande woning. De nieuw op te richten bebouwing zal qua beeldkwaliteit aansluiten op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Door de sloop van de paardenstal wordt de bebouwing compacter. Tevens zal sprake zijn van een verbetering van de landschappelijke inpassing. De landschapskamer wordt verder versterkt door de aanplant van een bomenrij van Hollandse Linden ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens. Deze bomenrij wordt doorgetrokken naar de Kneuterdijk. Hiermee ontstaat een duidelijk afgekaderde landschapskamer. Ook zal er een rij leilinden toegevoegd worden ter hoogte van de loods, samen met de reeds aanwezige beplanting wordt de loods daarmee aan het zicht onttrokken. Aan de voorzijde komt een knip- en scheerhaag bestaande uit beuk, haagbeuk of veldesdoorn. Navolgend is de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing na herontwikkeling weergegeven



Figuur 8: Landschappelijke en stedenbouwkundige situatie na herontwikkeling

De ontwikkeling zal een kwalitatieve verbetering van het gebied betekenen door:

- de huidige, in slechte staat verkerende woning, af te breken en een nieuwe woning te herbouwen;
- deze woning op een stedenbouwkundig betere locatie her op te richten.

- een verbetering van de landschappelijke inpassing waaronder het aanleggen van afschermende beplanting en het aanleggen van een bomenrij.
- de sloop van de ontsierende paardenstal.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'.

Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen.

3.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'.

De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2016. In deze geconsolideerde versie zijn geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte geweest.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied

In de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines', is het plangebied aangewezen als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en tevens aangeduid als 'Beperkingen veehouderij'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' weergegeven.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

In het Gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De omschakeling naar een woonfunctie is mogelijk binnen het Gemengd landelijk gebied, hier wordt in paragraaf 3.2.2.3 verder op ingegaan. Tevens zijn veehouderijbedrijven in gebieden die zijn aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden, dit heeft geen betrekking op de beoogde herontwikkeling. Het plangebied is niet aangewezen is als gelegen in een andere structuur of aanduiding op basis van de overige themakaarten behorende bij de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).

3.2.2.3 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische-waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat in een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. In voorliggend plan is sprake van een herontwikkeling op een bestaand bouwperceel. Een gedeelte van de bebouwing wordt gesloopt waarmee de bebouwing compacter gemaakt wordt. Hier is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing betreffen, het wegnemen van verhardingen of het slopen van bebouwing. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

De gemeenteraad van de gemeente Deurne heeft als onderdeel van het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' het 'Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' vastgesteld. Dit beleidskader dient gehanteerd te worden bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In het 'Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist: *geen tegenprestatie*;
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht ook een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan vereist: *de basisinspanning*;
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist: *de basisinspanning-plus*.

De ontwikkeling is vanwege de aanzienlijke impact te beschouwen als categorie 3 ontwikkeling.

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van omzetting van een voormalige agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming met behoud van een loods ten behoeve van statische opslag. Door de omzetting ontstaat een waardevermeerdering van de grond. Aan de andere kant wordt het voor bebouwing bestemde vlak verkleind en afgewaardeerd naar een agrarische bestemming en wordt er een landschappelijke inpassing gerealiseerd.

In de Nota kostenverhaal van de gemeente Deurne zijn forfaitaire bedragen opgenomen voor de grondwaarden voor de verschillende bestemmingen. Het huidige bouwvlak kent een oppervlakte van 9.000 m² en een waarde van € 15,-/m². Het agrarisch bouwvlak ter plaatse kent derhalve een waarde van € 135.000,- in de huidige situatie.

Volgens de Nota Kostenverhaal is de waarde van woonbestemmingen gestaffeld. De eerste 1.000 m² kent een waarde van € 225,-/m², de tweede 1.000 m² kent een waarde van € 50,-/m². De volgende m² kennen een waarde van € 10,-/m². De beoogde woonbestemming zal een oppervlakte kennen van 3.850 m² en kent daarmee een waarde van € 293.500,-. De overige gronden worden afgewaardeerd naar de bestemmingen 'Agrarisch' met een waarden van € 6,50/m².

In de handreiking van de provincie wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. In navolgende tabel is de berekening voor de te leveren tegenprestatie inzichtelijk gemaakt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch onbebouwd			€ -
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	9000	€ 15,00	€ 135.000,00
Totaal oud	9000		€ 135.000,00
wonen 0-1000 m ²	1000	€ 225,00	€ 225.000,00
Wonen 1000-2000 m ²	1000	€ 50,00	€ 50.000,00
Wonen > 2000 m ²	1850	€ 10,00	€ 18.500,00
Agrarisch	5150	€ 6,50	€ 33.475,00
			€ -
Totaal nieuw	9000		€ 326.975,00
Bestemmingswinst			€ 191.975,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 38.395,00
Bestemmingswinst		€ 191.975,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Tabel 1: Berekening te investeren kwaliteitsverbetering

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een bestemmingswinst van € 191.975,00. Derhalve dient ter plaatse een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden van € 38.395,00.

In het gemeentelijke beleidskader is bepaald dat op meerdere wijzen geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen:

- a. Extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg cq herstel van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc) ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen en groenelementen;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken bij functieverandering;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Naast bovenstaande fysieke verbeteringen van het landschap kan de kwaliteitstoevoeging ook worden bereikt door de 'bestemmingswinst' te vertalen naar een bedrag, dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het landschap.

Ter plaatse van het plangebied zal worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap middels het landschappelijk inpassen van de woning en het duurzame onderhoud van zowel de bestaande als beoogde beplanting. Binnen het plangebied zal groen worden toegevoegd en bestaand groen duurzaam worden onderhouden, wat bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het plangebied en het omliggende landschap. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingssystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld.

In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing van de locatie uitgewerkt. Aan de zuid en oostzijde is een bomenrij bestaande uit Hollandse Linde voorzien. Centraal in het plangebied is een bomenrij aanwezig. Deze zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven. Aan de voorzijde (westzijde) komt een lage knip- en scheerhaag. Ter afscherming van de loods wordt aan de zuidzijde een bomenrij bestaande uit Leilinden aangeplant. In navolgende figuur is zowel de huidige als de nieuw toe te voegen landschappelijke inpassing weergegeven. De wegbeplanting die aangegeven is in de figuur is opgenomen om een totaalbeeld van het landschap te verkrijgen. Deze beplanting is niet meegenomen in het kader van de kwaliteitsverbetering.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing plangebied

Navolgend is een tabel opgenomen met de te realiseren en handhaven kwaliteitsverbeteringen en de bijbehorende kosten (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant; 1 november 2011). De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg en het onderhoud en een vergoeding voor de waardedaling voor de nieuw aan te leggen bomenrijen. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. De in de tabel opgenomen benaming komt overeen met de legendaeenheden van het inrichtingsplan.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-daling per m ²	Waarde-daling	Compensatie vergoeding totaal
L7 Knip- en scheerhaag	75	112,5		€ 1,61	4st/m ²	€ 724,50	€ 1,18	m/jr	€ 88,50	€ 885,00	€ 5,50	€ 618,75	€ 2.228,25
L8B Landschapsboom in bomenrij		480	35	€ 61,64	st	€ 2.157,40	€ 5,63	st/jr	€ 197,05	€ 1.970,50	€ 5,50	€ 2.640,00	€ 6.767,90
L8B Landschapsboom in bomenrij			5				€ 5,63	st/jr	€ 28,15	€ 281,50			€ 281,50
Sloop stalletje		120		€ 25,00		€ 3.000,00							€ 3.000,00
Trajectbegeleiding													€ 1.500,00
Totaal													€ 13.777,65

Tabel 2: Vergoeding landschappelijke inpassing

In totaal wordt een bedrag van € 13.777,65 aan landschappelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. De landschapselementen worden in onderhavig bestemmingsplan juridisch verankerd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De benodigde kwaliteitsverbetering bedraagt € 38.395,00. Het te kort van € 24.618,00 wordt in het gemeentelijke Groenfonds gestort. Hierover worden tussen initiatiefnemer en de gemeente Deurne nadere afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

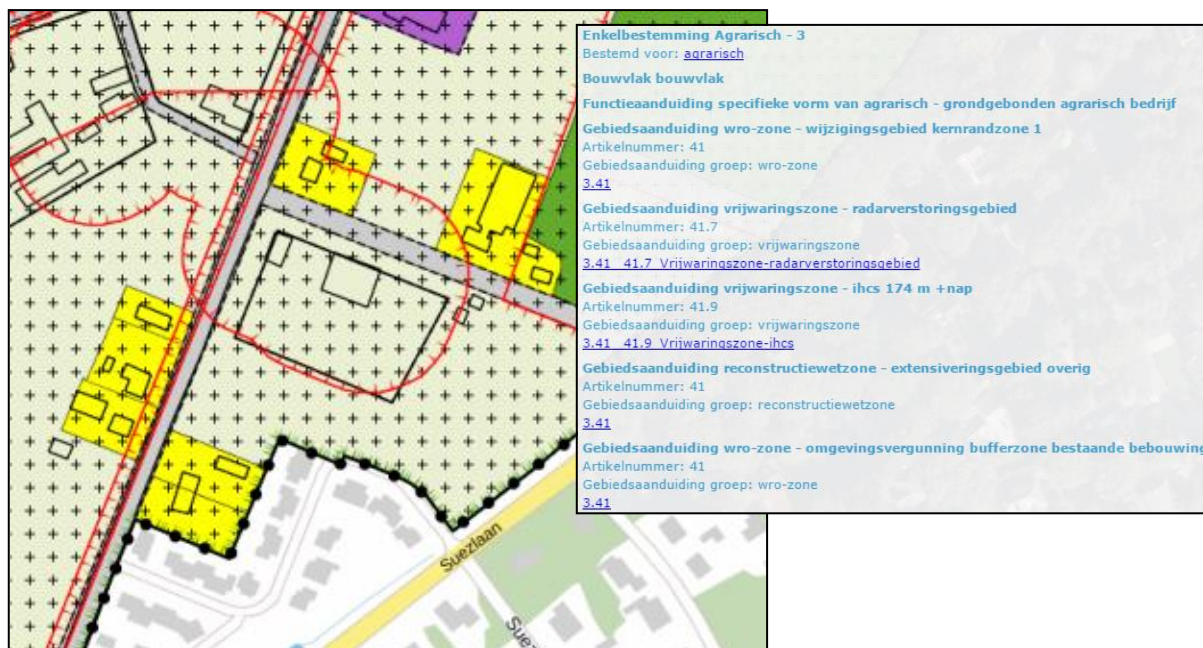
3.2.2.4 Artikel 7 Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als Gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, vijfde lid bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de omschakeling van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, mits geen sprake is van splitsing in meerdere woonfunctie en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Beoogd wordt de (voormalig) agrarische bedrijfswoning om te schakelen naar een burgerwoning met behoud van bijgebouwen ten behoeve van statische opslag. Dit is mogelijk in het kader van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 februari 2016. Het plangebied aan Hemelrijkseweg 14a en 14b is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - 3' met bouwvlak, de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarische bedrijf' en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied kernrandzone 1', 'vrijwaringszone – radarverstoringsgebied', 'vrijwaringszone – ihcs 174m + nap', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied overig' en 'wro-zone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 11: Uitsnede Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied

De omschakeling naar een reguliere woonfunctie met nevenfunctie is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden gewijzigd voor het toestaan van een burgerwoning met aanduiding statische opslag. De omschakeling naar een burgerwoning met nevenfunctie ten behoeve van statische opslag behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.8.11 'Wijziging ten

behoefte van in pandige statische opslag' tot de mogelijkheden³. Daarbij wordt een deel van de omliggende gronden om het bouwvlak bij de woonbestemming betrokken ten behoeve van onder andere de voortuin bij de woning. Het bouwvlak wordt aan de achterzijde verkleind en sluit daarmee meer aan bij de bestaande bebouwing.

Tevens zijn initiatiefnemers voornemens de huidige woning te herbouwen zodat een betere stedenbouwkundige situatie gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling is mogelijk via met gebruikmaking van artikel 23.3.3 'Omgevingsvergunning herbouw woning'. Er zal met de beoogde herontwikkeling derhalve gebruik worden gemaakt van twee ontwikkelingen die in één wijzigingsprocedure zijn meegenomen.

In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheden.

3.4 Structuurvisie Deurne

De Structuurvisie Deurne is vastgesteld op 6 december 2011 en vormt de uitwerking van de visie voor de gemeente Deurne voor de komende jaren. De structuurvisie kan gezien worden als een regie-instrument waarin het ruimtelijk functionele beleid uiteengezet is. De hoofdthema's zijn: Samenleven, werken, wonen en vrije tijd, allemaal in relatie tot de omgeving. Omdat het beleid per thema maar ook per gebied verschilt is een gebiedstypering opgesteld. Een uitsnede van de kaart die hierbij hoort is navolgend weergegeven.



Figuur 102: Uitsnede kaartbeeld gebiedstypering Structuurvisie Deurne

³ Aanvulling per juli 2017:

Op 9 juli 2017 is het ontwerp van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' ter inzage gegaan. Het gebruik als statische opslag is in het nieuwe beleidskader van dit bestemmingsplan niet meer als binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarom wordt voor het gehele project de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast. In navolgend hoofdstuk wordt de ontwikkeling wel mede getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheden.

Het plangebied is in de Structuurvisie Deurne aangewezen als 'Overige agrarisch gebied'. Over het 'Overige agrarisch gebied' wordt het volgende geschreven: *"Het overige agrarische gebied is het agrarisch gebied in de gemeente Deurne met algemene waarden. Het is een gemengd gebied zonder uitgesproken dominante functies, hoewel de agrarische functie voorop staat. (...) Juist door het ontbreken van een dominante functie, zal naar verwachting binnen dit gebied in de toekomst juist een grote transitie plaatsvinden. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied kunnen leiden tot een toename van omgevingskwaliteiten, tot een verbreed maatschappelijk draagvlak en verbrede economische en toeristisch-recreatieve positie. Door in te spelen op nieuwe functionele invulling van vrijkomende agrarische bebouwing en het voeren van een actieve kwalitatieve inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen op diverse schaalniveaus biedt de transformatie van het buitengebied hier volop kansen."*

De omschakeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met nevenfunctie waarbij voormalig agrarische bedrijfsbebouwing wordt ingezet ten behoeve van een niet-agrarische functie is passend binnen dit gebied en binnen de structuurvisie Deurne. Tevens vindt hiermee een kwaliteitsverbetering plaats.

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. Vaststelling van de nieuwe structuurvisie is voorzien in 2017.

4. AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan⁴. Het plangebied is in het bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - 3'. De omschakeling van bedrijfswoning naar burgerwoning met nevenfunctie behoort volgens de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.8.11 tot de mogelijkheden. Initiatiefnemers zijn tevens voornemens de woning te verplaatsen, dit is mogelijk met gebruikmaking van artikel 23.3.3 'Omgevingsvergunning herbouw woning'. In navolgend hoofdstuk wordt de concrete afwijking van het bestemmingsplan nader toegelicht, waarbij de beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in deze wijzigingsbevoegdheden.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid 5.8.11 'Wijziging t.b.v. in pandige statische opslag

Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan artikel 5.8.11 'Wijziging ten behoeve van in pandige statische opslag'.

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming Wonen met een aanduiding ten behoeve van statische opslag, teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Agrarische hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
Initiatiefnemers, en tevens de nieuwe eigenaren van de locatie, zijn geen agrariërs en hebben geen ambities de voormalige champignonkwekerij voort te zetten. De champignonkwekerij is ook veel te klein om nog als volwaardig bedrijf aangemerkt te kunnen worden. De locatie kan, vanwege de ligging in de kernrandzone, ook niet als een duurzame locatie voor de champignonteelt beschouwd worden. Initiatiefnemers beogen ter plaatse te gaan wonen en de huidige loods te gebruiken ten behoeve van statische opslag. Zij hebben hun aankoopbeslissing daarbij gebaseerd op de hiertoe strekkende wijzigingsbevoegdheid. Deze functie wonen met statische opslag is meer passend binnen de omgeving.
- b. De wijzigingsbevoegdheid wordt in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 5.8.5 doorlopen;
Dat wordt voldaan aan wijzigingsbevoegdheid 5.8.5 'Wijziging in woondoeleinden/splitsing' in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.8.1 is in de volgende paragraaf weergegeven.
- c. Het hergebruik voor in pandige statische opslag dient te passen in de omgeving;

⁴ Op 9 juli 2017 is het ontwerp van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' ter inzage gegaan. Het gebruik als statische opslag is in het nieuwe beleidskader van dit bestemmingsplan niet meer als binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarom wordt voor het gehele project de bestemmingsplanprocedure als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening toegepast.

De omschakeling naar inpandige statische opslag is passend binnen de omgeving. Het betreft een agrarisch gebied maar ook een kernrandzone met een gemengd karakter. In de huidige situatie zijn in de omgeving burgerwoningen, agrarische bedrijven, en niet-agrarische bedrijven aanwezig. Ten noordoosten is een bos- en natuurgebied gelegen. De omschakeling naar een woonbestemming met statische opslag is passend binnen deze gemengde omgeving nabij de kern. Ook met het oog op de aanwezigheid van een groot aantal omliggende woonbestemmingen en natuurgebied is de omschakeling naar inpandige statische opslag passend. Statische opslag brengt immers een gering aantal vervoersbewegingen met zich mee. In deze gemengde omgeving is dit te prefereren boven een agrarisch bedrijf. Tevens zal de ontwikkeling een positieve impuls geven aan de omgeving vanwege een verbeterde landschappelijke inpassing. De vervallen afgebrande woning zal met de ontwikkeling gesloopt worden en hiervoor in de plaats zal een woning worden opgericht die qua architectuur en stedenbouwkundige situering beter aansluit op de omgeving. Dit geeft een positieve impuls aan de uitstraling van het plangebied.

- d. De activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
De huidige loods aan de Hemelrijkseweg 14b zal worden ingezet ten behoeve van de inpandige statische opslag. Er vindt geen uitbreiding van deze loods plaats. Een vrijstaand bijgebouw wordt gesloopt.
- e. Op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling "Ruimte-voor-ruimte";
Er is geen sprake van gebruikmaking van de regeling 'Ruimte-voor-ruimte'.
- f. Voor de inpandige opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan;
De loods heeft een vloeroppervlakte van 642 m².
- g. De opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
De opslag vindt plaats in de huidige loods aan de Hemelrijkseweg 14b.
- h. Er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
De opslag zal enkel inpandig plaatsvinden, er vindt daarmee geen opslag buiten de loods plaats.
- i. De opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd bedrijf;
Er zal met de beoogde herontwikkeling geen sprake zijn van opslag ten behoeve van handel danwel voor een elders gevestigd bedrijf. Het betreft opslag van caravans, campers en oldtimers.
- j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
In hoofdstuk 5 bij onderhavig wijzigingsplan wordt uiteengezet dat de in geding zijnde belangen niet onevenredig aangetast worden.

- k. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
In hoofdstuk 5.4 is uiteengezet hoe de omgegaan zal met de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.
- l. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
Voorheen was de loods in gebruik ten behoeve van een champignonkwekerij, de loods is om die reden met een brede en verharde oprit te bereiken. De huidige oprit is aangesloten op de Kneuterdijk en zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven. Tevens is ter hoogte van de loods sprake van voldoende parkeermogelijkheid en manoeuvreer ruimte. Het aantal vervoersbewegingen zal afnemen ten opzichte van de thans toegestane champignonkwekerij.
- m. Detailhandel is niet toegestaan;
Ter plaatse zal geen sprake zijn van detailhandel.
- n. Deze ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
De ontwikkeling is passend in een gemengde plattelandseconomie, de omschakeling naar wonen met een nevenfunctie past binnen de kaders van de gemengde plattelandseconomie.
- o. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing: met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten, zie paragraaf beeldkwaliteit); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.
In paragraaf 2.3 is uiteengezet hoe omgegaan zal worden met landschappelijk inpassing in de toekomstige situatie. Er is sprake van een uitgebreide landschappelijke inpassing met gebruikmaking van streekeigen beplanting.
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
Ter plaatse zal sprake zijn van een afname van bebouwing van 120m². Overige bebouwing blijft behouden of wordt herbouwd. De huidige loods wordt ingezet ten behoeve van de beoogde inpandige statische opslag. De woning dient door de slechte staat waarin deze verkeert herbouwd te worden. De oppervlakte van de woning zal met de herontwikkeling niet vergroot worden, daarmee is sprake van zuinig ruimtegebruik.
 3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
In samenhang met de ontwikkeling zal overtollige bebouwing worden gesloopt. Het betreft in dit geval de paardenstal met een oppervlakte van 120 m²
 4. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
Er is in de huidige situatie sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- p. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;

Het plangebied zal landschappelijk ingepast worden, daarmee vindt kwaliteitsverbetering van het landschap plaats. Dit wordt toegelicht in paragraaf 2.3 van onderhavig wijzigingsplan.

- q. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van deze bestemming;

Er vindt met de beoogde herontwikkeling geen onevenredige aantasting van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 5.1.2 opgenomen Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming plaats.

- r. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt ingetekend op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan: de bestaande aanduiding 'bouwvlak' komt te vervallen en (een gedeelte van) het onderhavige wijzigingsgebied wordt bestemd tot Wonen. De regels van artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard; zij het dat een aanduiding ten behoeve van in pandige opslag wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Met de beoogde herontwikkeling zal het agrarische bouwvlak komen te vervallen. Ter plaatse zal een gedeelte van het perceel ter plaatse van de woning en omliggende tuin en het bedrijfsgebouw worden herbestemd naar Wonen met in pandige statische opslag. De overige gronden zullen worden bestemd blijven als 'Agrarisch – 3' zonder bouwvlak.

4.3 Wijzigingsbevoegdheid 5.8.5 'Wijziging in woondoeleinden / splitsing'

In artikel 5.8.11 onder b wordt verwezen naar artikel 5.8.5 'Wijziging in woondoeleinden/splitsing'. Dat ook aan de voorwaarden die in deze wijzigingsbevoegdheid worden gesteld, wordt voldaan is navolgend weergegeven:

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarden, woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.

Zie voorgaande uitwerking van wijzigingsbevoegdheid 5.8.11 onder a.

- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de in pandige stal / het in pandig deel) mag niet worden vergroot;

De woning zal met de beoogde herontwikkeling worden herbouwd op een andere locatie, de woning zal qua oppervlakte aansluiten op de huidige woning aan Hemelrijkseweg 14a.

- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

De woning aan Hemelrijkseweg 14a is in dusdanig slechte staat dat bewoning en restauratie onmogelijk zijn. Derhalve zal een volledig nieuwe woning opgericht worden.

Deze nieuwe woning zal qua architectuur en stedenbouwkundige aspecten aansluiten op de bebouwing in de omgeving.

- d. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;
Ter bevordering van de stedenbouwkundige situatie ter plaatse en in lijn met artikel 23.3.3 uit het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne zal de woning in zuidelijke richting verplaatst worden. Dat de woning voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 23.3.3 is in hoofdstuk 4.4. weergegeven.
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
In hoofdstuk 5.1 is uiteengezet dat de beoogde herontwikkeling geen extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven oplevert.
- f. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
Samengaand met de ontwikkeling zal geïnvesteerd worden in de landschappelijke inpassing ter plaatse. De nieuw op te richten woning zal landschappelijk ingepast worden. Tevens zal de woning op een dusdanige manier verplaatst worden dat deze beter passend is in de omgeving.
- g. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt, waarbij voorts geldt dat bij sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, het genoemde oppervlak van 150 m² mag worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m²;
Ter plaatse zal een paardenstal met een oppervlakte van 120 m² worden gesloopt. Deze sloop is gekoppeld aan de wijziging naar de bestemming wonen met statische opslag en kan niet dubbel ingezet worden.
 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;**Er is geen sprake van één van bovengenoemde punten.**
 4. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen
De te slopen paardenstal zal enkel ingezet worden ten behoeve van de wijziging naar de bestemming wonen met in pandige statische opslag.

De wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 5.8.5. wordt ingezet in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid onder artikel 5.8.11. Uitgangspunt hierbij is dat de bijzondere regel voor wonen met statische opslag voor gaat op de algemene regel die de hoeveelheid bijgebouwen beperkt tot 150 m².

4.4 Artikel 23.3.3 'Omgevingsvergunning herbouw woning'

In artikel 23.3.3 van het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne wordt het volgende gesteld:

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.8 teneinde herbouw van de woning te kunnen toestaan, mist aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er vindt op enig punt aansluiting plaats op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval aan dient te sluiten op de voormalige situering;

De her te bouwen woning zal in zuidelijke richting verplaatst worden. De noordwestelijke hoek van de woning zal aansluiten op de huidige funderingen van de woning. De woning wordt daarmee in lijn met de huidige woning geplaatst. Deze verplaatsing komt de stedenbouwkundige situatie ter plaatse ten goede. De woning komt met de herontwikkeling meer centraal op het perceel te staan. Het perceel zal beter bij de woning passen en ruimtelijker ogen.

- b. Er mag worden afgeweken van het bepaalde onder a, indien er sprake is van een dringende milieukundig dan wel planologische reden om herbouw elders op het perceel toe te staan;

Voldaan wordt aan de voorwaarde zoals gesteld onder a.

- c. Een afwijkende bouwwijze is stedenbouwkundig en/of milieukundig en/of landschappelijk een verbetering;

De huidige woning is niet bewoonbaar en kan niet in haar voormalige staat hersteld worden, daarom is herbouw vereist. De herbouw zal qua architectonische vorm en stijl aansluiten bij bebouwing in de omgeving van het plangebied. Hiermee wordt architectonische en stedenbouwkundig eenheid nagestreefd.

- d. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;

In hoofdstuk 5 wordt uiteengezet dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, evenals aan overige milieukundige aspecten. Dat de herbouw vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig oogpunt aanvaardbaar is blijkt onder andere uit hoofdstuk 2.3 van onderhavig wijzigingsplan.

- e. Er dient sprake te zijn van zorgvuldige landschappelijke inpassing;

In hoofdstuk 2.3 is uiteengezet hoe omgegaan zal worden met landschappelijke inpassing ter plaatse, tevens is een inrichtingsschets toegevoegd waaruit blijkt welke beplanting behouden zal blijven en welke nieuw aangelegd zal worden.

- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
In hoofdstuk 5 is uiteengezet dat geen belangrijk onevenredig aangetast worden in samenhang met de ontwikkeling.
- g. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, waaronder sloop van de voormalige bedrijfswoning;
De paardenstal ter plaatse van Hemelrijkseweg 14b en de huidige bedrijfswoning aan de Hemelrijkseweg 14a zullen met de herontwikkeling gesloopt worden. Er is geen sprake van overige overtollige bebouwing.
- h. Herbouw van de woning mag niet plaatsvinden op een deel van een bestemmingsvlak dat is aangeduid als 'bijgebouwen'.
Er is geen sprake van een aanduiding 'bijgebouwen ter plaatse van het plangebied.

5. RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied (500 meter) is een agrarisch bedrijf aanwezig. Deze omliggende veehouderij mag geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling.

5.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Deurne heeft een geurverordening opgesteld waarin voor het plangebied een geurnorm van 5 oue/m³ geldt.

5.1.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen. In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderijbedrijf aanwezig, te weten Biesheuvelweg 20. Dit bedrijf ligt ten westen van het plangebied op een afstand van circa 87 meter. Navolgend wordt de milieuvergunning van het bedrijf aan de Biesheuvelweg 20 weergegeven.

5752 RH, Biesheuvelweg 20, DEURNE

Beschikingsdatum: 22-03-2011
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	10	7	3	1	78	0
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.9		bedrijf	0,1250	22500	2813	500	59	7650	1890
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	3	15	0	4	0	0
Totalen						22513	2835	503	64	7728	1890

Sluit venster

Figuur 11: Dieraantallen veehouderij aan Biesheuvel 20 te Deurne (bron: Web-BVB)

Met behulp van het programma V- stacks-Vergunning is de geurhinder van het individuele bedrijf op het plangebied berekend.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Biesheuvelseweg 20	184 190	387 766	6,0	6,0	0,50	4,00	7 728

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hemelrijkseweg 14 NW	184 261	387 702	14,0	4,1
3	Hemelrijkseweg 14 ZW	184 235	387 640	14,0	2,3

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 4,1 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 5 oue/m³. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar. Door het verplaatsen van de woning ten opzichte van het bouwvlak van Biesheuvelweg 20 neemt de voorgrondgeurbelasting op de woning Hemelrijkseweg 14a niet toe. De voorgrondgeurbelasting blijft onder de norm van 5,0 oue/m³ zoals deze in de Verordening geurhinder 2015 is vastgesteld. Een hogere voorgrondgeurbelasting als gevolg van de activiteiten Biesheuvelweg 20 is voor de toekomst ook niet aannemelijk omdat andere gevoelige objecten de ontwikkelingsmogelijkheden van Biesheuvelweg 20 eerder beperken.

5.1.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting in 2015 weer.



Figuur 12: Achtergrondbelasting gemeente Deurne met daarop aangegeven het plangebied

Op voorgaande figuur is te zien dat de achtergrondbelasting ter plaatse 'redelijk goed' is. De achtergrondgeurbelasting ter hoogte van het plangebied is gelegen tussen 7 en 13 ou/m³ en voldoet daarmee aan de maximaal acceptabele achtergrondgeurbelasting van 20 ou/m³. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. In de richting van het plangebied zijn reeds op kortere afstand van de veehouderij een aantal woningen gelegen die de veehouderij reeds in haar ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

5.2 Gezondheid en endotoxinen

Als gevolg van de fijnstofemissie van het bedrijf Biesheuvelweg 20 en de daaraan gerelateerde endotoxinenconcentraties wordt een minimale afstand van 152 meter geadviseerd om gezondheidsrisico's zoveel mogelijk te vermijden. De bestaande woning Hemelrijkseweg 14a is gelegen binnen deze afstand. De nieuwe locatie van de woning Hemelrijkseweg 14a is echter niet dichterbij gelegen tot het bedrijf Biesheuvelweg 20. De gezondheidsrisico's zullen als gevolg van de bestemmingswijziging en de daaraan gekoppelde verplaatsing van de woning niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De beoogde herontwikkeling is daarmee op basis van dit aspect toelaatbaar.

5.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijke gebieden en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

5.4 Bodem

Een bodemonderzoek conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning. In het kader van deze bestemmingsplanherziening zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd. De onderzoeksrapportage zal als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

5.5 Water

5.5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gededistilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemers en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas.

5.5.2 Vigerend beleid

5.5.2.1 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Deurne op welke manier de gemeente invulling geeft aan rioleringstaken en het beleid ten aanzien van een doelmatige inzameling van transport van afvalwater.

5.5.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 2016-2021 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in het beheergebied van waterschap Aa en Maas leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Navolgend zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:

- 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
- 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
- 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

5.5.2.3 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen ter plaatse van het plangebied is de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een keurbeschermingsgebied.

5.5.2.4 Principes waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater:
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater.
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vast-houden-bergen-afvoeren') doorlopen.
- hydrologisch neutraal bouwen:
Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.
- water als kans:
Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water.
- meervoudig ruimtegebruik:
Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken.
- voorkomen van vervuiling:

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

- wateroverlastvrij bestemmen:

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de Norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is.

- Waterschapsbelangen:

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

5.5.2.5 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning verplaatst en wordt een bestaand bedrijfsgebouw hergebruikt. Tevens wordt een paardenstal van 120 m² en erfverharding van ca. 100 m² gesaneerd. Het verhard oppervlak zal daarom afnemen met circa 220 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt derhalve een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.5.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

Het plangebied bestaat uit veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (code: Hn 21). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 27 meter. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60 en 80 centimeter beneden maaiveld.



Figuur 13: GHG ter plaatse van plangebied

5.5.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel. Andere mogelijkheden voor infiltreren van hemelwater zijn het opvangen in infiltratiekragen of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van deze manier van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 14: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt voor het grootste gedeelte van het plangebied circa 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal de ligging van de infiltratievoorzieningen exact in kaart worden gebracht.

5.5.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de nieuw aan te leggen aansluitingen op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in

betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling, voor het verplaatsen van een wooneenheid, onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Uit de gegevens voor de luchtkwaliteit van de Atlas leefomgeving 2014 blijkt dat de fijnstofconcentratie (PM 10) ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 25-30 µg/m³. De fijnstofconcentratie is daarmee ruim gelegen onder de wettelijke norm.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten.

In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden 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. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook bebouwingsclusters in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan.

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de Hemelrijkseweg 22a is een hoveniersbedrijf gevestigd, te weten Hoveniersbedrijf De Linden. Dit bedrijf valt in het kader van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: - plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²'. Het bedrijf betreft daarmee een categorie 2 bedrijf. Voor deze bedrijven geldt een vaste minimumafstand van 30 meter. Het hoveniersbedrijf is op een afstand van meer dan 120 meter van het plangebied gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

Een bedrijf voor statische opslag kan beschouwd worden als een categorie 2 bedrijf waarvoor een minimumafstand van 30 meter geldt. Aangezien ter plaatse van het plangebied duidelijk sprake is van een gemengd gebied kan deze afstand verlaagd worden tot 10 meter. Binnen een afstand van 10 meter zijn geen gevoelige objecten gelegen. Het bedrijf voor statische opslag vormt dan ook geen onacceptabele milieubelasting op omliggende gevoelige objecten.

5.7.1 Driftzonering

Voor hoveniersbedrijven geldt een driftzonering, standaard (niet locatie-specifiek) betreft deze 50 meter. Aangezien het hoveniersbedrijf op een afstand van meer dan 120 meter tot het plangebied gelegen is, levert de herontwikkeling geen belemmeringen op in het kader van de driftzonering.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.8.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.8.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Deurne bevindt zich een spoortracé. Deze ligt op een afstand van meer dan 2,5 kilometer van het plangebied. Derhalve ligt interactie niet in de lijn der verwachtingen.

5.8.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de regionale weg N270. Deze weg is gelegen op een afstand van circa 400 meter van het plangebied. Daarmee valt het plangebied buiten de risicocontour van de betreffende weg.

5.8.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Deurne bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.8.4 Kabels en leidingen

Op een afstand van 400 meter van het plangebied zijn drie buisleidingen gelegen. Het gaat hierbij om drie buisleidingen ten behoeve van het transport van aardgas en ruwe olie. Het plangebied ligt buiten de risicocontour van deze buisleidingen. Er zijn geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in de omgeving van het plangebied. De meest dichtbij gelegen hoogspanningsleiding is gesitueerd op een afstand van circa 10 kilometer van het plangebied en levert daarmee geen gezondheidsrisico's op voor dit gebied.

6. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

6.1 Archeologie

6.1.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

6.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een hoge archeologische verwachtingswaarde aan voor het plangebied. Dit betekent dat ter plaatse sprake is van een hoge trefkans van archeologische waarden. Om ervoor te zorgen dat deze archeologische waarden niet verloren zullen gaan zijn door provincie en gemeente regels opgesteld ten aanzien van uitvoeren van o.a. graafwerkzaamheden in dit gebied. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde – Archeologie 3' mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerde 0,5 meter beneden maaiveld, dit verbod geldt echter niet voor gebieden met de aanduiding 'wro-zone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008'. Het plangebied ligt binnen deze aanduiding. Een archeologische onderzoek wordt dan ook niet vereist.

Om de bescherming van de archeologische waarden ter plaatse te continueren wordt de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' overgenomen in de regels bij onderhavig bestemmingsplan. Hiermee is zeker gesteld dat onderzoek dan wel archeologische begeleiding plaatsvindt op het moment dat de betreffende aanduiding van het plangebied verwijderd wordt.

6.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio Meierij en tevens in cultuurhistorisch landschap Peelkern.

De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning.

De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling.

Aan het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend ten aanzien van bebouwing of de groenstructuren op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant. Wel is de Hemelrijkseweg evenals de Kneuterdijk aangeduid als lijnstructuur van hoge waarde en is de laanbeplanting aan de Hemelrijkseweg aangeduid als historisch groen '*Laanbeplanting Kwadestraat weg*', hier wordt het volgende over geschreven: '*Laanbeplantingen van zomereik en Amerikaanse eik, langs wegen in een jonge heideontginning. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1900-1940*'. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanwezige lijnstructuren en het historische groen aan de Hemelrijkseweg.

6.3 Flora en fauna

6.3.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Deurnsche Peel en Mariapeel'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weer.



Figuur 15: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'

De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'.

6.3.2 Toets aan Flora- en faunawet

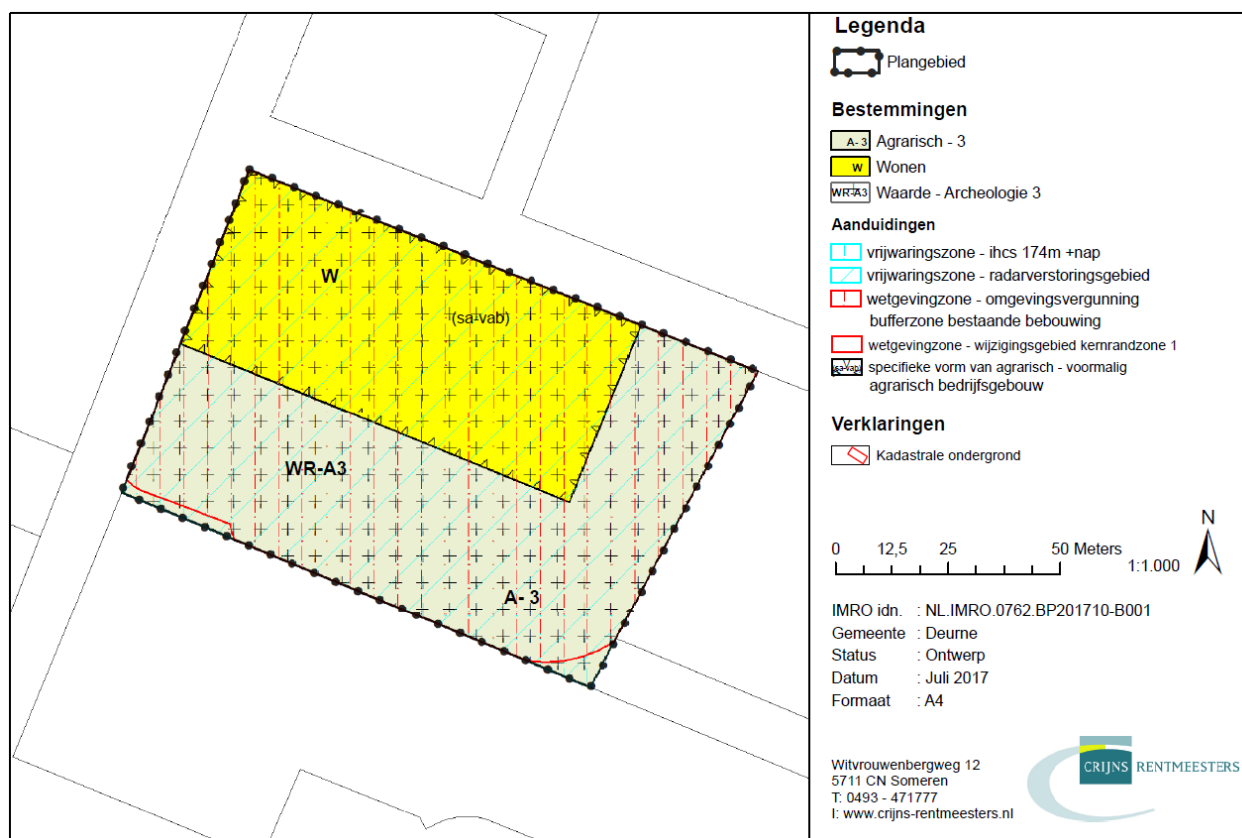
De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige (vervallen) woning worden herbouwd, de aanwezige loods van functie veranderen en de paardenstal worden gesloopt. Deze herontwikkeling zal geen invloed hebben op eventueel aanwezige flora en fauna binnen het plangebied en in de omgeving. In oude gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Deze beschermde dieren vestigen zich in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. De betreffende woning is in dermate slechte staat dat de bebouwing geen beschutting zal bieden aan vleermuizen. Er zal ter plaatse continu sprake zijn van tocht en windvlagen, onder andere omdat het dak van de woning volledig is vernield. Om die reden biedt de woning geen mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

7. PLANOPZET

7.1 Feitelijke planopzet

Herontwikkeling van het plangebied ziet op de splitsing van de huidige agrarische bestemming in een woonbestemming met nevenfunctie aan Hemelrijkseweg 14a en 14b te Deurne. In artikel 5.8.11 van het vigerende bestemmingsplan 'Tweede herziening Buitengebied Deurne' van de gemeente Deurne wordt de mogelijkheid geboden om een agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming met nevenfunctie in de vorm van in pandige statische opslag⁵. Daarbij wordt een deel van de omliggende gronden rondom het huidige bouwvlak bij de woonbestemming betrokken ten behoeve van de (voor)tuin. Tevens zal een deel van het huidige agrarische bouwvlak omgezet worden naar agrarische gronden zonder bouwvlak. Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het doorlopen van deze wijzigingsprocedure. In navolgende figuur is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 16: Beoogde planologische situatie

⁵ Aanvulling per juli 2017

Inmiddels is het gemeentelijke beleid gewijzigd ten aanzien van de in onderhavig plan beschreven wijzigingsbevoegdheid. Om die reden wordt onderhavig plan ingediend als ontwerpbestemmingsplan. Het plan voldoet reeds aan de eisen die gelden voor een bestemmingsplan. Onderhavige toelichting is derhalve geschikt voor voortzetting van de procedure.

7.2 Juridische planopzet

Het wijzigingsplan⁶ 'Hemelrijkseweg 14a en 14b Deurne' bestaat uit een verbeelding en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. Op de verbeelding is de bestemming aangeduid met de daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De regels van het moederplan ('Tweede herziening Buitengebied Deurne') blijven hierbij in stand. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

⁶ Aanvulling per juli 2017

Waar voorheen sprake was van een wijzigingsprocedure worden de toelichting, regels en verbeelding behorende bij onderhavig plan nu ingezet ten behoeve van een bestemmingsplanherziening. Het plan is daarmee aangeboden als zijnde een ontwerpbestemmingsplan.

8. UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Deurne zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit is met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst.

8.2 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft eind januari 2017 alle omwonenden persoonlijk benaderd en het plan aan een ieder toegelicht. Het betreft de bewoners van Groenveld 5, Groenveld 7, Groenveld 9, Groenveld 13, en Groenveld 47 alsmede de bewoners van Hemelrijkseweg 14, Hemelrijkseweg 7c, Hemelrijkseweg 7b en Kneuterdijk 3.

Uit de buurtdialoog is naar voren gekomen dat geen van de 12 omwonenden maar enige moeite heeft met de voorgenomen plannen. Alle omwonenden zijn blij met de toekomstige verfraaiing van de locatie. De bewoners van Groenveld geven er de voorkeur aan dat de beplanting op de perceelgrens zodanig wordt gesitueerd dat het prachtige uitzicht naar de Suezlaan en het einde van de Kneuterdijk gewaarborgd blijft. Het inrichtingsplan is hierop aangepast.

8.4 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas worden in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

