



## **Toelichting bestemmingsplan 'Koolweg 48, Helenaveen'**



**Gemeente Deurne  
september 2019**



**Toelichting bestemmingsplan  
'Koolweg 48, Helenaveen'  
Gemeente Deurne**

**IMRO Code: NL.IMRO.0762.BP201810-C001**

In opdracht van:  
J. van Cauwenberghe  
Koolweg 48  
5759 PZ Helenaveen

Auteur:  
Mr. A.W.R.A. Verbruggen  
[a.verbruggen@verbruggenadvies.nl](mailto:a.verbruggen@verbruggenadvies.nl)

Versie:  
OBP.Koolweg48.2018-04

Datum:  
september 2019

# Inhoudsopgave

|                                      |                                                                      |           |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>                   | <b>Inleiding</b>                                                     | <b>4</b>  |
| 1.1                                  | <i>Aanleiding</i>                                                    | 4         |
| 1.2                                  | <i>Ligging plangebied</i>                                            | 4         |
| 1.3                                  | <i>Bestemmingsplan derde herziening bestemmingsplan Buitengebied</i> | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>                   | <b>Planbeschrijving</b>                                              | <b>9</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3</b>                   | <b>Beleidskader</b>                                                  | <b>10</b> |
| 3.1                                  | <i>Rijksbeleid</i>                                                   | 10        |
| 3.2                                  | <i>Provinciaal beleid</i>                                            | 11        |
| 3.3                                  | <i>Gemeentelijk beleid</i>                                           | 17        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>                   | <b>Omgevingsaspecten</b>                                             | <b>19</b> |
| 4.1                                  | <i>Flora en fauna</i>                                                | 19        |
| 4.2                                  | <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>                                | 19        |
| 4.3                                  | <i>Bodem</i>                                                         | 22        |
| 4.4                                  | <i>Geluid</i>                                                        | 22        |
| 4.5                                  | <i>Water</i>                                                         | 23        |
| 4.6                                  | <i>Luchtkwaliteit</i>                                                | 23        |
| 4.7                                  | <i>Geur</i>                                                          | 24        |
| 4.8                                  | <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>                                  | 25        |
| 4.9                                  | <i>Externe veiligheid</i>                                            | 25        |
| 4.10                                 | <i>Parkeren en ontsluiting</i>                                       | 26        |
| 4.11                                 | <i>Gezondheidsaspecten</i>                                           | 27        |
| 4.12                                 | <i>Kabels en leidingen</i>                                           | 27        |
| <b>Hoofdstuk 5</b>                   | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                               | <b>28</b> |
| 5.1                                  | <i>Economische uitvoerbaarheid</i>                                   | 28        |
| 5.2                                  | <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>                              | 28        |
| <b>Hoofdstuk 6</b>                   | <b>Juridische planopzet</b>                                          | <b>29</b> |
| <b>Hoofdstuk 7</b>                   | <b>Procedure en overleg</b>                                          | <b>30</b> |
| 7.1                                  | <i>overleg</i>                                                       | 30        |
| 7.2                                  | <i>vaststellingsprocedure</i>                                        | 30        |
| <b>Hoofdstuk 8</b>                   | <b>Afweging en conclusie</b>                                         | <b>31</b> |
| <b>Bijlage 1: Bodemrapport</b>       |                                                                      |           |
| <b>Bijlage 2: Zienswijzenverslag</b> |                                                                      |           |

# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning en twee recreatiewoningen op het adres Koolweg 48, 48a en 48 b te Helenaveen. Het bedrijf is gelegen aan de Helenavaart tussen Helenaveen en Griendtsveen. De initiatiefnemer wil de bestemming wijzigen van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. Initiatiefnemer is inmiddels 68 jaar en is voornemens zijn bedrijf te beëindigen en zijn perceel te verkopen. Er heeft zich een potentiële koper voor het perceel aangediend maar deze wil de opstallen gaan gebruiken ten dienste van wonen en de bestaande verblijfsrecreatie (Koolweg 48a en 48b) behouden. Om bewoning van de woning door een particulier mogelijk te maken moet de bestemming worden aangepast. Deze toelichting toont aan dat het project bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening en dat wet- en regelgeving de ontwikkeling niet in de weg staan.



*De planlocatie gezien vanaf de Koolweg vanuit het zuiden*



*De planlocatie vanaf de Koolweg vanaf de westzijde*

## 1.2      Ligging plangebied

Het perceel Koolweg 48 te Helenaveen betreft een locatie ten noordoosten van de kern Helenaveen op de grens met de provincie Limburg. De Koolweg, voor zover gelegen in het gebied van de derde herziening bestemmingsplan Buitengebied, kenmerkt zich door verspreide woningen. Het perceel van initiatiefnemer is het laatste bedrijf dat, als zodanig bestemd, aan de Koolweg is gesitueerd.

Op de navolgende luchtfoto wordt het plangebied aangeduid met de rode pijl. Ter hoogte van de rode pijl staat de woning.



Het plangebied Bron: [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com)

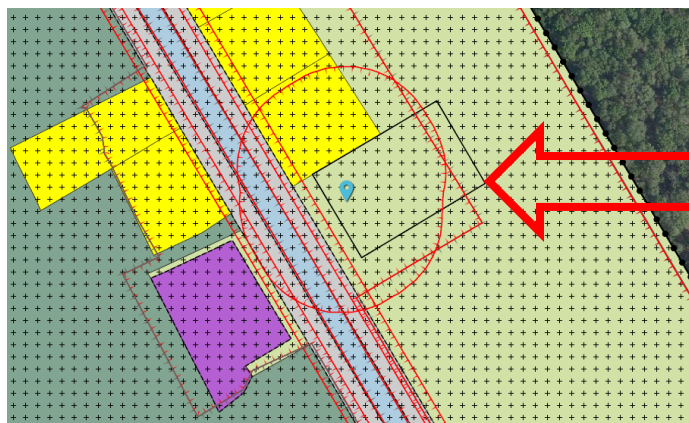
Koolweg 48 te Helenaveen staat kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie H, nummers 8409, 9121 en 9123. De drie kadastrale percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 5.600 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Koolweg 48 te Helenaveen is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan “Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied” van de gemeente Deurne en heeft daarin de bestemming ‘agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemmingen “Waarde - Attentiegebied NNB ” en “Waarde - Beschermd dorpsgezicht”. Ook is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen. Naast de voornoemde bestemmingen en het bouwvlak gelden op het perceel de volgende gebiedsaanduidingen:

- overige zone - beperkingen veehouderij
- wetgevingzone - groenblauwe mantel
- wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)
- wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied (hoog).

De voor agrarisch met waarden aangewezen gronden maken ‘burgerbewoning van de ter plaatse gesitueerde agrarische bedrijfswoning niet rechtstreeks mogelijk. Ingevolge artikel 4.2.2 onder c van de regels behorende bij het bestemmingsplan (hierna: regels) is per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Ingevolge artikel 4.8.6 van de regels kunnen burgemeester en wethouders de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de in voornoemd artikel genoemde voorwaarden.



Uitsnede bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied"

Hieronder worden de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.8.6 van de regels puntsgewijs en cursief opgesomd en per punt wordt aangegeven of het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

- a. *Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag'.*  
Ter plaatse van het plangebied is de aanduiding 'overige zone – Primag' niet opgenomen op de verbeelding.
- b. *Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.*  
Koolweg 48 betreft een legale bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning.
- c. *Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.*  
De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Op de luchtfoto op de volgende pagina wordt aangegeven welke bebouwing behouden blijft en welke gesloopt.
- d. *Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m<sup>3</sup>, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.*  
De inhoud van de bestaande woning is 603 m<sup>3</sup>.



Luchtfoto Koolweg 48. In geel de te behouden loods (noorden) en recreatiewoningen (zuiden).  
In rood de te slopen kas. In blauw de kas waar 70 m2 van blijft staan

- e. *Voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.*  
De bestaande woning blijft in de huidige verschijningsvorm bestaan.
- f. *De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.*  
Vanwege de ligging nabij de peel zijn alle voormalige agrarische bedrijven in de omgeving van de planlocatie al gesaneerd. Van agrarische bedrijven is binnen een straal van minimaal één kilometer om het plangebied geen sprake meer.
- g. *Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.*  
Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De wijze waarop wordt hierna in hoofdstuk 3 nader geduid.
- h. *De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m2 per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de*

*voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;*
- 2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;*
- 3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:*
  - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,*
  - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;*
  - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.*

Op het perceel zal in de toekomst een bijgebouw met een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> gesitueerd zijn. Dit oppervlak is opgebouwd uit 150 m<sup>2</sup> en 25% van de te slopen gebouwen. Voorts blijven de twee recreatiewoningen met een gezamenlijk oppervlak van 108 m<sup>2</sup> behouden. Deze recreatiewoningen mogen slechts voor deze functie worden gebruikt. Indien in de toekomst de functie eindigt moeten ze worden gesloopt. De 108 m<sup>2</sup> worden dan ook niet positief als bijgebouw bestemd.

Omdat de recreatiewoningen blijven staan voldoet het initiatief op dit punt niet aan de wijzigingsbevoegdheid.

Nu er meer dan het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen blijft staan kan ook niet worden voldaan aan voorwaarde 2 van sub h. De sloop van de gebouwen zal als voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.

Aan de voorwaarden zoals geformuleerd onder punt 3 van sub h wordt voldaan.

- i. In uitzondering op het bepaalde onder h mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 300 m<sup>2</sup> bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend met een maximum omvang van 300 m<sup>2</sup>.*

Het plan voorziet niet in een klein ambachtelijk bedrijf.

- j. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.*

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een bodemrapport opgesteld. In hoofdstuk vier zal nader worden onderbouwd dat het aspect bodem de wijziging naar wonen niet in de weg staat.

- k. *Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.*

In hoofdstuk vier zal in de paragraaf 'geluid' worden onderbouwd dat dit aspect de wijziging niet in de weg staat.

- l. *De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.*

Ter plaatse komende de volgende twee gebiedsaanduidingen voor:

- wetgevingzone - groenblauwe mantel
- wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied (hoog).

Door de wijziging van het bouwvlak van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen' worden voornoemde waarden niet aangetast, wonen en recreatie zijn minder belastende activiteiten voor de omliggende waarden dan een actief hoveniersbedrijf. In hoofdstuk 3 zal dit nader worden toegelicht.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief nagenoeg voldoet aan alle voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Alleen aan voorwaarde h wordt niet voldaan. Om toch medewerking voor het initiatief te krijgen is daarom voorliggende partiële herziening van het ter plaatste geldende bestemmingsplan opgesteld.

#### **1.4 Opzet bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: (economische) uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Juridische planopzet

Hoofdstuk 7: Afweging & Conclusie

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het project bestaat uit het wijzigen van de bestaande bestemming op Koolweg 48 te Helenaveen van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen', 'Groen' en 'Tuin'. Voorts krijgen de bestaande recreatiewoningen de aanduiding specifieke vorm van groen - verblijfsrecreatie. Het bestaande bouwvlak is op de verbeelding naar het oosten geschoven waardoor het meest oostelijke deel van het bouwvlak op een perceel van Staatsbosbeheer ligt. In dit bestemmingsplan zal het bouwvlak van het perceel van Staatsbosbeheer verwijderd worden.

Op Koolweg 48 is het hoveniersbedrijf: 'Groenvoorziening J. van Cauwenberghe' gevestigd. Op het perceel zijn een bedrijfswoning, een bijgebouw, een kas en twee recreatiewoningen aanwezig.

De bestaande woning blijft in de huidige verschijningsvorm op het perceel aanwezig. Op het perceel is meer dan voldoende parkeerruimte aanwezig.

Ook de twee recreatiewoningen blijven onveranderd op het perceel aanwezig. De twee recreatiewoning zijn als twee onder één kap uitgevoerd in een voormalig kippenhok.

Bij de woning wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Het betreft de bestaande loods van 130 m<sup>2</sup> en een uitbreiding van 70 m<sup>2</sup>. De recreatiewoningen worden niet aangemerkt als bijgebouw. Op het moment dat zij in de toekomst hun functie verliezen moeten ze worden afgebroken.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast conform het bij dit plan behorende landschappelijk inrichtingsplan.

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

#### *Conclusie Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid verzet zich, gezien het voorgaande, niet tegen de wijziging van de bestemming van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' door middel van een partiële herziening van het, op het perceel Koolweg 48 te Helenaveen, geldende bestemmingsplan.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014*

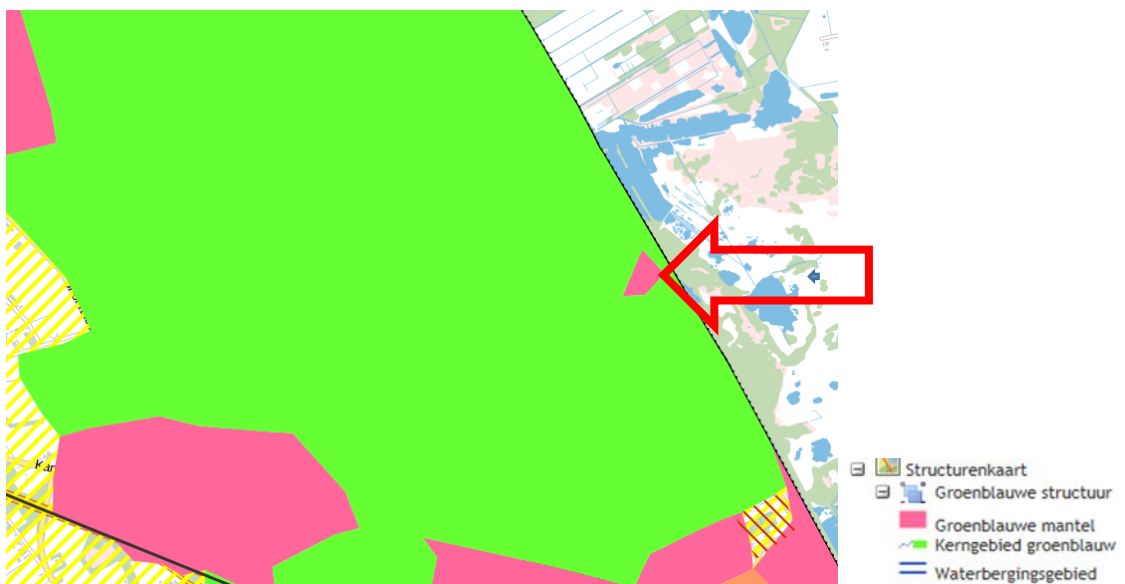
##### Algemeen

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Op 2 juli 2014 is door PS een partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie weer wat haar belangen zijn. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppunt-ontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

##### Structurenkaart

Het plangebied is gelegen in het gebied dat op de structurenkaart is aangeduid als 'Structuurvisie-gebied Groenblauwe mantel'.



Uitsnede Structurenkaart met legenda

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. (Bezoekers) intensieve recreatie is niet toegestaan. Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties (bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

#### Initiatief in relatie tot Groenblauwe mantel

Koolweg 48 te Helenaveen betreft een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie gelegen in de Groenblauwe mantel. Voorliggende bestemmingsplan maakt de omzetting van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. De bebouwingsmogelijkheden worden drastisch beperkt. Een deel van het perceel krijgt de bestemming 'Groen'. Voorts zal er een aanduiding op de verbeelding opgenomen worden waarmee de twee recreatiewoningen die in 2015 met een omgevingsvergunning gerealiseerd zijn, hun positieve bestemming zullen houden. Door het beperken van de bebouwingsmogelijkheden, het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar wonen, het slopen van een deel van nog aanwezige bebouwing en het opnemen van de bestemming 'Groen' wordt een bijdrage geleverd aan de doelen zoals die voor de groenblauwe mantel in de structuurvisie zijn opgenomen. Voorts past het opnemen van kleinschalige recreatieve voorzieningen op een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie binnen de regels van de structuurvisie.

#### Visiekaart

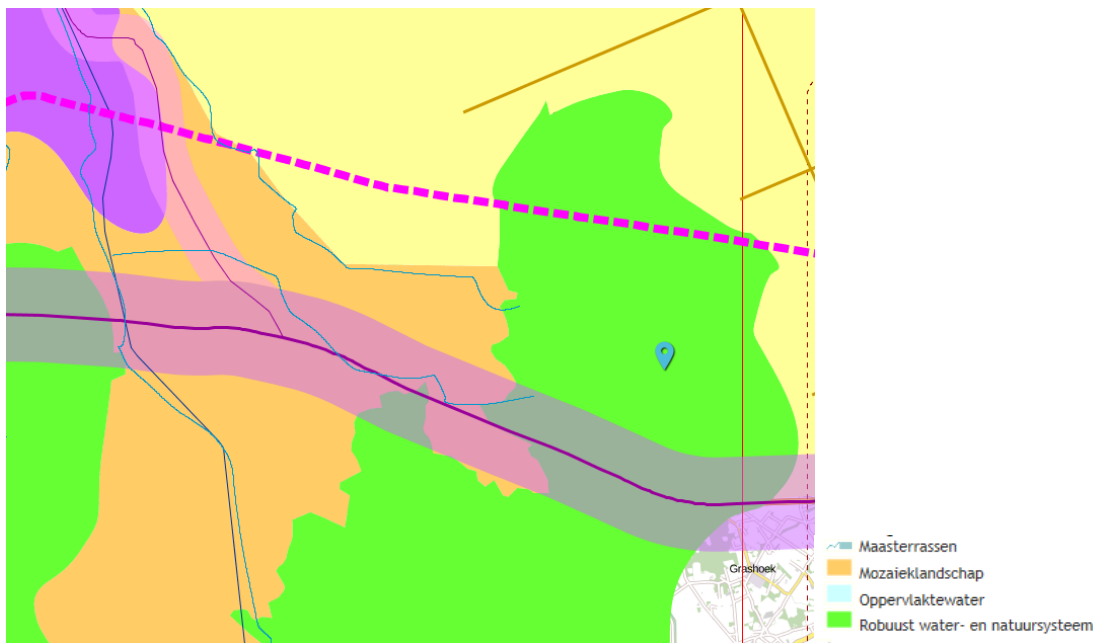
Het plangebied is gelegen in het gebied dat op de visiekaart is aangeduid als 'Structuurvisie-gebied Robuust water- en natuursysteem' en als 'Structuurvisie-gebied Economisch kenniscluster'.

### *Robuust water- en natuursysteem*

De rivieren, de beken en krekten vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en krekten beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krektenstructuur. Dit betekent dat de beken en krekten als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. Te denken valt aan grote natuurgebieden als de Brabantse Wal en de Biesbosch en de beken aan de zuidgrens van Brabant.

De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.



#### Initiatief in relatie tot Robuust water- en natuursysteem

Het plan voorziet in een omzetting van een bedrijfslocatie naar een woning, een afname van bebouwd oppervlak. Voorts worden de bouw mogelijkheden op het perceel drastisch verkleind. Op deze wijze komt er een groter oppervlak vrij waar water vrijelijk de bodem in kan zakken en zo draagt het onderhavig initiatief bij aan behoud en ontwikkeling van het omliggende natuurgebied (de Peel).

#### *Economisch kenniscluster*

In paragraaf 3.13 van de structuurvisie wordt het Economisch kenniscluster besproken. Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Brabant onderscheidt op basis van sterke tradities binnen de Brabantse economie en de kansen op het wereldtoneel de volgende economische clusters:

- high-tech systems en materialen (inclusief automotive en solar),
- life sciences/health,
- agrofood,
- logistiek,
- maintenance en
- biobased economy

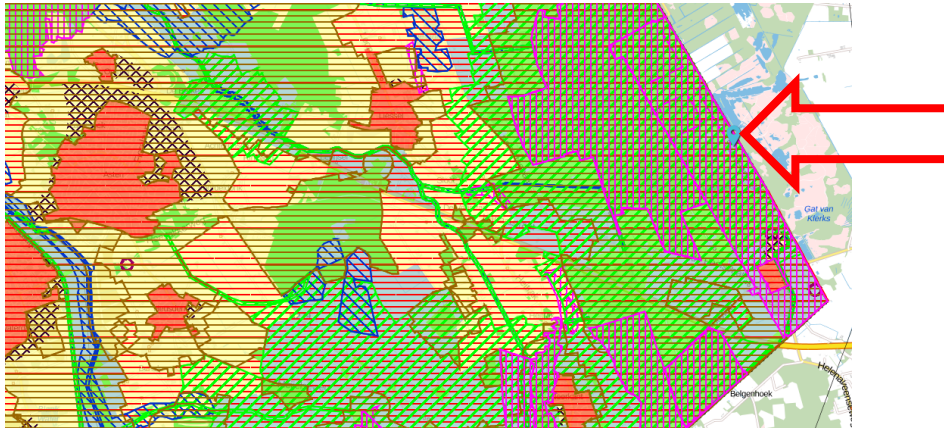
Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in de provinciale strategie werklocaties.

#### Initiatief in relatie tot Economisch kenniscluster

Het onderhavige initiatief betreft het omzetten van een agrarische bedrijf naar een burgerwoning. Het initiatief heeft geen raakvlakken met het hier besproken aspect van de structuurvisie. De structuurvisie staat het onderhavige initiatief derhalve niet in de weg.

#### *Verordening ruimte Noord-Brabant*

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Sinds de laatste wijziging in juli 2017 heet de verordening 'Verordening ruimte Noord-Brabant' (hierna: Verordening).



*Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant*

Hierna worden de verschillende structuurvlakken en aanduidingen, voor zover relevant, individueel besproken.

#### *Groenblauwe mantel*

Op de integrale plankaart met structuren en aanduidingen is het plangebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Ingevolge artikel 6.7 van de Verordening kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel burgerbewoning van een voormalige agrarische bedrijfswoning mogelijk worden gemaakt mits verzekerd is dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Zoals in hoofdstuk 2 van deze toelichting is beschreven vindt er geen splitsing van de bestaande woning plaats en wordt overtollige bebouwing gesloopt. De voormalige bedrijfswoning wordt niet afgesplitst er blijft na de wijziging van de bestemming sprake van één economische en ruimtelijke eenheid, der woning en twee recreatiewoningen, het hele perceel blijft in eigendom bij één partij.

### *Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant*

Ingevolge artikel 12.1 van de Verordening wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

Onderhavig initiatief voorziet in de sloop van bebouwing en het terugbrengen van de bouw mogelijkheden. Het initiatief zal daarom een positieve bijdrage leveren aan de waterhuishouding van het gebied.

### *Bevordering ruimtelijke kwaliteit*

Als voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan de bestemmingswijziging naar 'Wonen' moet worden voldaan aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Het gaat in dit geval om de wijziging van de bestemming van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burger woning. Het initiatief is geheel gelegen in het bestaande agrarische bouwvlak van het bedrijf. Er vindt geen uitbreiding, maar juist reductie van het ruimtebeslag plaats. Binnen het bestaande bouwvlak van ruim 4000 m<sup>2</sup> mogen op basis van het geldende bestemmingsplan bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning met bijgebouw worden gerealiseerd. Het oppervlak van bedrijfsgebouwen is daarbij niet gemaximeerd, dit betekent een maximale bebouwingsmogelijkheid van circa 4.000 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie komt er naast de bedrijfswoning een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup>. Verder krijgen twee bestaande recreatiewoningen met een gezamenlijk oppervlak van 108 m<sup>2</sup> een aanduiding op de verbeelding. Verdere bebouwing, anders dan bouwwerken geen gebouw zijnde, wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn voorwaarden opgenomen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Ingevolge lid 1 moet een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied, gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de

omgeving. Door het slopen van de op het perceel aanwezige kas en het feit dat (her)bouw van gebouwen in dit bestemmingsplan wordt beperkt tot maximaal de woning met 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen in relatie tot maximaal 4.000 m<sup>2</sup> in de huidige situatie, maakt dat er van een fysieke verbetering van het landschap sprake is. Wel blijven twee recreatiewoningen die op het perceel als ondergeschikte nevenactiviteit aanwezig zijn, middels een aanduiding op de verbeelding, voorlopig aanwezig. Indien in de toekomst het gebruik van de recreatiewoningen gestaakt wordt, moeten deze worden gesloopt. Door het amoveren van het bedrijf met een reductie van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, zal ertoe leiden dat ook de natuur om het plangebied op termijn een verbetering zal doormaken.

Ingevolge lid 2 van artikel 3.2 bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording:

1. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
2. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Lid 3 bepaalt dat de in het eerste lid bedoelde verbeteringen mede kunnen betreffen het wegnemen van verharding en /of het slopen van bebouwing.

De gemeente Deurne heeft het voorgaande verankert in de Beleidsregel 'kwaliteitsverbetering van het landschap' (hierna: beleidsregel). De regeling wordt onder gemeentelijk beleid nader besproken.

Gezien het voorgaande past het initiatief in de voorschriften zoals opgenomen in artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening. Dat het initiatief ook past binnen de gemeentelijk (uitwerkings)regels van de Verordening wordt onder gemeentelijk beleid nader onderbouwd.

#### *Cultuurhistorisch vlak*

De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Onderhavig initiatief gaat uit van de sloop van een kas. De bebouwingsmogelijkheden op het perceel worden beperkt en de aanwezige woning en twee recreatiewoningen blijft behouden. Ook wordt een bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Door het verwijderen van gebiedsvreemde bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan de cultuurhistorie van het gebied in zijn algemeenheid en aan die van het beschermd dorpsgezicht Helenaveen in het bijzonder.

In de verordening ruimte zijn ter hoogte van het plangebied nog vier aanduidingen van kracht. Deze hebben allen betrekking op veehouderij en raken het onderhavige initiatief daarom niet. Het betreft:

- a. Stalderingsgebied;
- b. Mestbewerking rechtstreekse werking;
- c. Veehouderijen rechtstreekse werking, en;
- d. Beperkingen veehouderij.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ingevoerd en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is ook bepaald dat moet worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder is ook op basis van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, van toepassing. Ingevolge artikel 3.1.6, eerste en tweede lid Bro moet worden onderbouwd dat er behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling en dat zorgvuldig ruimtegebruik wordt gestimuleerd en onnodige leegstand wordt vermeden.

De partiële herziening van het bestemmingsplan wordt op basis van particulier initiatief uitgevoerd. Met de herziening wordt de bestemming 'agrarisch met waarden' gewijzigd in 'wonen'. De feitelijke wijziging betreft de bestaande agrarische bedrijfswoning. Na de wijziging wordt dit een woning. Omdat er geen uitbreiding, maar reductie, van bebouwing plaatsvindt is er bij onderhavig initiatief sprake van zuinig ruimtegebruik. Voorts wordt een areaal aan bedrijfsgebouwen wegbestemd en worden overtollige bijgebouwen gesloopt. Voor de woning zijn al bewoners gevonden, van leegstand zal geen sprake zijn. Ook blijven twee bestaande recreatiewoningen binnen het plangebied behouden.

De onderbouwingplicht ingevolge de ladder voor duurzame verstedelijking is volgens vaste jurisprudentie niet van toepassing op individuele woningen, waarvan hier sprake is.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Het provinciaal beleid verzet zich, gezien het voorgaande, niet tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan op het perceel Koolweg 48 te Helenaveen.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Deurne 2030*

De gemeente Deurne heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Deurne 2030. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke mogelijkheden aan voor maatschappelijke functies, en zet in op behoud en versterking van de

omgevingskwaliteiten van onze gemeente. De gemeente wil nadrukkelijk ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente. Ze geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente Deurne en laat zien waar de kansen liggen. Het landelijk gebied, landschap, natuur, woon- en werkgebieden en recreatie: elk thema biedt aanknopingspunten voor nieuwe initiatieven.

In paragraaf 3.1.1 van de structuurvisie is het volgende opgenomen:  
Het bestaande aanbod van woningen in het landelijk gebied sluit echter niet voldoende aan bij de huidige en toekomstige vraag. Dit terwijl het voor de leefbaarheid in het buitengebied juist van groot belang is, dat er zo min mogelijk woningen leegstaan en er 'vers bloed' bij komt.

Voor het buitengebied is dan ook als basis gekozen voor de nullijn: het toevoegen van woningen in het buitengebied is in principe ongewenst. Uitzondering hierop zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing, mantelzorg en andere woonvormen in bestaande panden. Voorwaarde bij deze mogelijkheden is dat ze stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk zijn (inclusief omgekeerde werking). Het bouwen van nieuwe woonlocaties in het landelijk gebied is in de structuurvisie dan ook niet voorzien.

Onderhavig initiatief betreft een wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een (burger)woning en het behoud van twee recreatiewoningen. Gezien het voorgaande staat de structuurvisie Deurne 2030 onderhavig initiatief niet in de weg.

#### *Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap*

De gemeente Deurne kiest voor maatwerk. De gemeente gaat voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit van een kwalitatieve invulling op de locatie (bouwvlak, perceel of aangrenzende percelen), waarbij de beleidsregel als uitgangspunt geldt voor de gewenste kwaliteit. De gemeente geeft met de beleidsregel tot op perceelsniveau invulling aan de rood-met-groen verplichting.

In hoofdstuk 2 van de beleidsregel worden de categorieën voor de rood- met-groen regeling nader beschouwd. De gemeente vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied is het belangrijk om eerst te kijken naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving. Deze is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De beleidsregel kent drie categorieën en onderhavige ontwikkeling valt in categorie 3. De beleidsregel stelt: “Daar waar ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben, wordt een basisinspanning-plus vereist. Dit betreft in ieder geval alle ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met een (binnenplanse) afwijking- of wijziging van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Betreffende initiatieven zullen als maatwerk in een buitenplanse procedure beoordeeld worden”. Onderhavig initiatief wordt mogelijk gemaakt met een partiële (buitenplanse) herziening van het bestemmingsplan en valt daarom in categorie 3.

Voor dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen wordt bovenop de basisinspanning (zijnde algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist, de basisinpassing-plus.

Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging:

- 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 verbindingszones (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.

De ‘spelregels’ waarmee de tegenprestatie kwantitatief wordt bepaald, zullen in de Nota Kostenverhaal worden uitgewerkt. Daarbij biedt dit beleidskader een toetsingskader voor het kwalitatieve gedeelte van de compensatie op de locatie zelf.

Onderhavig initiatief voldoet aan de kwaliteitstoevoeging zoals geformuleerd onder f. Het bestemmingsvlak wordt aanzienlijk verkleind. De delen die nu buiten de bestemming wonen komen te vallen krijgen de bestemmingen 'tuin' en 'Groen'. Voorts wordt er gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing conform een bij deze toelichting gevoegd erfbeplantingsplan. In dit kader wordt onder andere een circa 62 meter lange buxushaag aan de voorzijde vervangen door een circa 62 meter lange beukenhaag. Daarnaast worden op de perceelgrens aan de achterzijde van het perceel enkele beuken en hazelaars toegevoegd. Aan de voorzijde komen nog een achttal inheemse hoogstam fruitbomen (appel en peer) en een notenboom.

#### *Woningbouwprogramma*

Met de in het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied" opgenomen mogelijkheden tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen' is op voorhand rekening gehouden in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

#### *Conclusie gemeentelijk beleid*

Het gemeentelijk beleid verzet zich, gezien het voorgaande, niet tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan op het perceel Koolweg 48 te Helenaveen.

## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

### 4.1      Flora en Fauna

#### *Wet natuurbescherming*

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Convention, de Conventie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van de bestaande bestemming op Koolweg 48 te Helenaveen van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen', 'Groen' en 'Tuin'. Voorts krijgen de bestaande recreatiewoningen de aanduiding specifieke vorm van groen - verblijfsrecreatie.

Op het perceel is een teelt ondersteunende kas aanwezig. Om de kas is een grasveld (tuin) gerealiseerd. Het gras is in gebruik als tuin en wordt in het seizoen tweewekelijks gemaaid. De kas wordt nu nog intensief gebruikt ten dienste van het hoveniersbedrijf. Het is niet aannemelijk dat in de kas of op het perceel beschermde soorten voorkomen.

Ondanks de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied is het door het feitelijk gebruik van het perceel, woning met hoveniersbedrijf, ondergeschikte verblijfsrecreatie en een tuin met intensief onderhoud, niet aannemelijk dat op het perceel beschermde planten of dieren voorkomen.

De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet Natuurbescherming 2017.

#### *Natura 2000 - stikstof*

De Wet natuurbescherming vormt in Nederland het wettelijke kader voor de bescherming van Natura 2000-gebieden. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) een uitspraak gedaan waarin is bepaald dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. Op 2 juli 2019 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden uitgebracht.

Hierin is, voor zover relevant, het volgende opgenomen:

*Wordt in de voortoets op basis van objectieve gegevens geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied omdat geen toename van stikstofdepositie zal worden veroorzaakt, dan kan worden volstaan met een voortoets en kan de gemeenteraad (voor wat betreft de stikstoftoets) het bestemmingsplan vaststellen. Wordt woningbouw gerealiseerd op gronden waar voorheen bijvoorbeeld (planologisch legaal en ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan feitelijk bestaande) agrarische activiteiten plaatsvonden en die activiteiten worden gestaakt (omdat bijvoorbeeld op die gronden woningen worden gebouwd en als gevolg daarvan de agrarische functie verdwijnt) dan mag in beginsel de daarmee samenhangende vermindering van de stikstofdepositie in mindering worden gebracht op de toename van de stikstofdepositie als gevolg van de woningbouw (AbRS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4672). Dat kan ertoe leiden dat per saldo de effecten op de stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden gelijk blijven (en soms zelfs verminderen als gevolg van het verdwijnen van die agrarische functie). Er hoeft dan geen passende beoordeling te worden uitgevoerd.*

Het voorgaande is in casu aan de orde. Ter plaatste van het plangebied is een hoveniersbedrijf met bedrijfswoning, een kas en twee recreatiewoningen aanwezig. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het hoveniersbedrijf beëindigd en de bestemming omgezet naar wonen. De bestaande kas wordt gesloopt en de bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De twee recreatiewoningen blijven in de huidige vorm bestaan. De stikstofdepositie van de woning en de twee recreatiewoningen verandert niet. Omdat het agrarisch bedrijf (hoveniersbedrijf) met kas volledig verdwijnt, zal de stikstofdepositie op het omliggende natuurgebied afnemen. In de nieuwe situatie komen er immers geen klanten en toeleveranciers meer naar het plangebied. Per saldo zullen de effecten op de stikstofgevoelige habitattypen in het Natura2000 gebied de Peel verminderen naar aanleiding van onderhavig initiatief.

#### *Conclusie*

Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

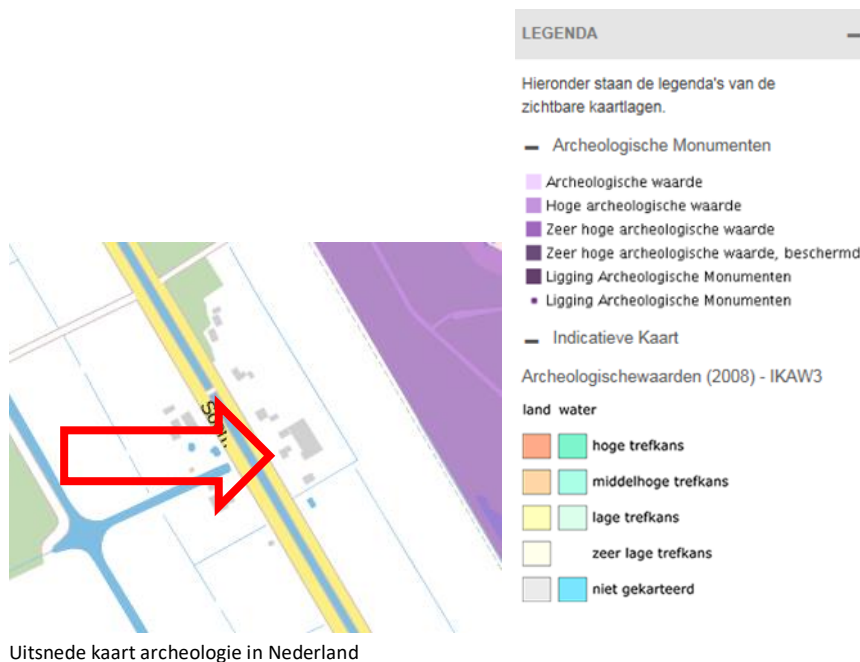
## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### *Archeologie*

Het perceel Koolweg 48 te Helenaveen kent geen dubbelbestemming archeologie. De verwachtingswaarde op het perceel is daarmee erg laag. Het onderhavige initiatief behelst de wijziging van de bestemming ; agrarisch met waarden' naar 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin'. Na realisatie van het initiatief is extra bebouwing niet meer

mogelijk. Nu er niet gebouwd wordt en kan worden, is er van verstoring van eventuele archeologische waarden geen sprake.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (onderdeel van het Ministerie van onderwijs, Cultuur en Wetenschap) heeft kaarten op haar website staan met de archeologische verwachtingswaarden. Hierna volgt een uitsnede van de Archeologische monumenten nabij het plangebied en de archeologische waarden (weergegeven in één kaartbeeld). Uit de kaarten blijkt dat er een zeer lage trefkans is dat er archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.



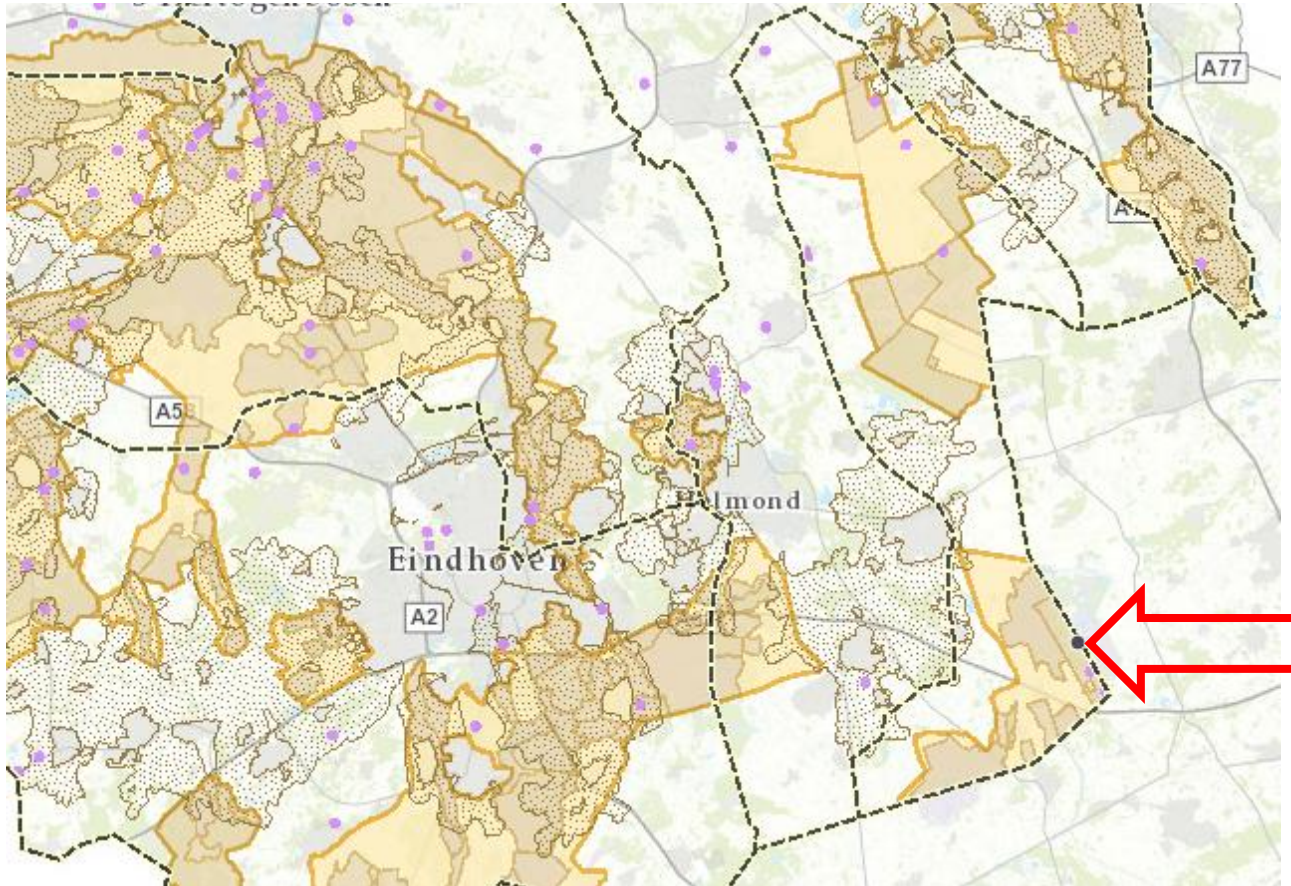
Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### *Cultuurhistorie*

Koolweg 48 is gelegen in het gebied dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is aangeduid als: “het Brabant van het verdwenen veen”.

Helenaveen werd in 1853 gesticht door de Bossche opzichter van Waterstaat Jan van de Griendt, wiens vrouw Helena Panis heette. Samen met zijn broer Nicolaas van de Griendt, en G.W.J. Carp uit Arnhem kocht hij 610 ha veengrond, die hier 3-7 meter dik was. De Maatschappij Helenaveen liet een particulier kanaal, de Helenavaart, graven. De zwarte turf die hier gewonnen werd, kon daar langs worden afgevoerd naar de Noordervaart. Later werd ook turfstrooisel vervaardigd en werd de concessie uitgebreid. Er bevond zich in Helenaveen zelfs een drijvende turfstrooiselfabriek. Het turfstrooisel werd uitgevoerd naar geheel Europa en diende ter vervanging van stro in de Londense en Parijse paardenstallen voor leger en tram.

Er werden zijkanalen (wijken) gegraven. Ook werden wegen aangelegd en huizen gebouwd voor de arbeiders. Oorspronkelijk waren dit deels strooijen keten. Zo ontstond Het Helena-Veen, bijgenaamd Het Strooijen Dorp. De huizen kregen ook een stuk grond waarop de bewoners land- en tuinbouw konden beoefenen.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant

De Helenavaart, waaraan zowel Helenaveen als het Limburgse Griendtsveen zijn gelegen, werd gegraven voor de afvoer van de turf. Aan dit kanaal werden zogenaamde drietandwijken verbonden, drie parallelle zijkanalen die aan het einde samenkwamen en zo in het kanaal overgingen. Deze verveningsstructuur en het bijbehorende geconcentreerde fabrieksdorp Helenaveen zijn van zulke grote culturele en historische betekenis, dat het dorp in 1999 het predicaat beschermd dorpsgezicht kreeg. Helenaveen en Griendtsveen zijn de enige veenkoloniën in Zuid-Nederland.

Na 1900 werd in plaats van de vervening de landbouw het voornaamste bestaansmiddel van Helenaveen. Zo werden tussen 1908 en 1920 negen grote boerderijen, de zogenaamde koningshoeven, gebouwd langs de Helenavaart. De hoeven werden gebouwd door de Maatschappij Helenaveen om de vrijgekomen grond na de vervening nuttig te maken voor veehouderij en landbouw. Zij kwamen tot stand met steun van het in 1889 opgerichte Koning Willem III-fonds, dat tot doel

heeft hulp te bieden aan Nederlanders in moeilijkheden. De hoeven werden gebouwd in Noord Nederlandse stijl om aantrekkingskracht uit te oefenen op melkveeboeren die zeer succesvol waren in Noord Nederland.

De Koningshoeven, op regelmatige afstand van elkaar geplaatst, markeren door hun situering elk aan de kop van een drietand, het vaartensysteem. Tevens zijn ze van belang voor de beleving van de omringende open ruimte. Hoeve Willem III, hoeve Wilhelmina en de Emmahoeve zijn rijksmonumenten. De Hendrikhoeve, de Koningshoeve en de Nassauhoeve zijn inmiddels verdwenen. Tegenover het plangebied aan de overzijde van de Helenavaart is de Wilhelminahoeve gesitueerd, één van de overgebleven Koningshoeven.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### **4.3 Bodem**

Ten behoeve van de partiële herziening van het bestemmingsplan voor het perceel Koolweg 48 te Helenaveen is een verkennend bodem- en asbest onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

*De resultaten van onderhavig onderzoek vormen ons inziens geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen eigendomsoverdracht, bestemmingsplanwijziging en/of bebouwing van de onderzoeklocatie.*

Voor de onderbouwing van de conclusie wordt verwezen naar het als bijlage bij deze toelichting gevoegde "Rapport verkennend bodem- en asbestonderzoek" met kenmerk 571CAU/18/R1.

#### **4.4 Geluid**

*Wet geluidhinder (Wgh)*

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie van de hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object. Op de lijst van geluidgevoelige objecten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, staan onder andere woningen genoemd.

De bestaande bedrijfswoning is gelegen aan de Koolweg 48 te Helenaveen. Het betreft een woning uitgevoerd in één laag met kap. De Wet geluidhinder kent de term bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is voor de werking van deze wet gewoon een woning. Woning is gedefinieerd als een gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status.

Bij een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76, lid 3 Wgh). Aangezien de woning reeds als zodanig in gebruik is, is sprake van een bestaand geluidgevoelig gebouw. Derhalve is de Wgh niet van toepassing. Hetzelfde geldt voor de reeds bestaande recreatiewoningen.

Gezien het voorgaande staat het aspect geluid het omzetten van de bestemming niet in de weg.

#### **4.5 Water**

##### *Beleid waterschap Aa en Maas*

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen of bedrijven of de aanleg van parkeerterreinen en wegen, neemt de hoeveelheid verharding vaak toe. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Met de HNO-tool konden initiatiefnemers tót de vaststelling van de nieuwe Keur in maart 2015 bepalen hoe zij ervoor konden zorgen dat een ontwikkeling hydrologisch neutraal was. Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. Zo is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht.

Plannen met een verhardingstoename tot 2.000 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er volgens de waterschappen geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

In de gewenste situatie wordt de bestemming 'agrarisch met waarden' gewijzigd in 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin'. Het verhard oppervlak in het plangebied neemt met 250 m<sup>2</sup> af. De bouwmogelijkheden worden met circa 3.500 m<sup>2</sup> beperkt, tot maximaal de bestaande woning met 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, de twee bestaande recreatiewoningen en het bouwvlak wordt verkleind. Dat houdt in dat aanvullende maatregelen in onderhavige situatie in of nabij het plangebied niet nodig zijn.

Alleen afvalwater wordt geloosd op de drukriolering. Het hemelwater blijft op eigen terrein en wordt ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd.

Het plangebied is in de provinciale verordening water aangewezen als beschermd gebied. Binnen het beschermd gebied mogen geen lozingen en ingrepen met een negatieve invloed op de natuur plaatsvinden.

#### **4.6 Luchtkwaliteit**

##### *Niet in betekenende mate*

In de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend plan behoort tot één van de aangewezen gevallen: een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Onderhavig plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hier slechts om 1 bestaande woning met bijgebouw en twee bestaande recreatiewoningen, terwijl een bedrijfslocatie wordt gesaneerd. Er is geen nader onderzoek nodig.

##### *Goed woon- en leefklimaat*

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Uit onderzoek is echter gebleken dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende grenswaarden van toepassing:

- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>;
- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM10;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM10;
- 25 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub>.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt daarom alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM10 en NO<sub>2</sub> wordt voldaan.

De fijnstofconcentratie is ter hoogte van het plangebied gelegen tussen de 0-25 µg/m<sup>3</sup>. De norm bedraagt 32,1 µg/m<sup>3</sup>. In het kader van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

#### **4.7 Geur**

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gevestigd waardoor geen rekening gehouden hoeft te worden met een minimaal vereiste afstand. De achtergrondgeurbelasting ter hoogte van de planlocatie is gelegen tussen 3 -7 ou. Een dergelijke achtergrondgeurbelasting kan worden beschouwd als acceptabel in het buitengebied, waar een achtergrondgeurbelasting van 20 ou/m<sup>3</sup> als maximaal wordt beschouwd. De planlocatie is op de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en veehouderij 2015 gelegen in het gebied aangeduid als: "Buitengebied". In dit gebied blijft een maximale achtergrondgeurbelasting van 20 ou/m<sup>3</sup> gelden. De heersende achtergrondgeurbelasting tussen 3-7 ou voldoet hier ruimschoots aan.

Gezien het voorgaande is er voor wat betreft geur sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

Tegenover de planlocatie aan de overzijde van de Helenavaart, op het perceel plaatselijk bekend als Soemeersingel 97 te Helenaveen, is een bedrijf in extensieve zakelijke dienstverlening gevestigd. Het betreft een bedrijf in milieucategorie 1 met een richtafstand voor geluid van 10 meter. Het plangebied is gelegen op circa 55 meter van de bedrijfslocatie. Hiermee wordt voldaan aan de maximale afstand van 10 meter.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die hinder kunnen veroorzaken voor de beoogde ontwikkeling, noch andersom. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming betreft een recreatiebedrijf op ruim 450 meter van het plangebied. In kader van omgekeerde werking belemmert de bestemmingswijziging naar wonen ook geen omliggende bedrijven.

#### **4.9 Externe veiligheid**

In het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) worden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten beschermd ten aanzien van het risico op ongelukken vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, de productie als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied is er geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart externe veiligheid is de ontwikkellocatie niet gelegen binnen de risicocontour 10-6 per jaar van in de omgeving aanwezige inrichtingen en wegen. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een tankstation met LPG (Oude

Peelstraat 30 te Helenaveen) op circa 1.800 meter van het plangebied. Ten aanzien van plaatsgebonden risico zijn er geen belemmeringen.

De dichtstbijzijnde transportroute die voor gevaarlijke stoffen geldt, is de Rijksweg A67, welke op een afstand van circa 3.100 meter van het plangebied gesitueerd. Deze afstand ligt buiten de 10-6 contour van de Rijksweg (32 meter) en buiten het plasbrandaandachtsgebied (30 meter). Het plangebied is eveneens niet binnen het invloedgebied van de Rijksweg (200 meter) gelegen. Gezien het voorgaande is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit het voorgaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van de ontwikkeling, omdat er op het gebied van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico geen belemmeringen zijn.

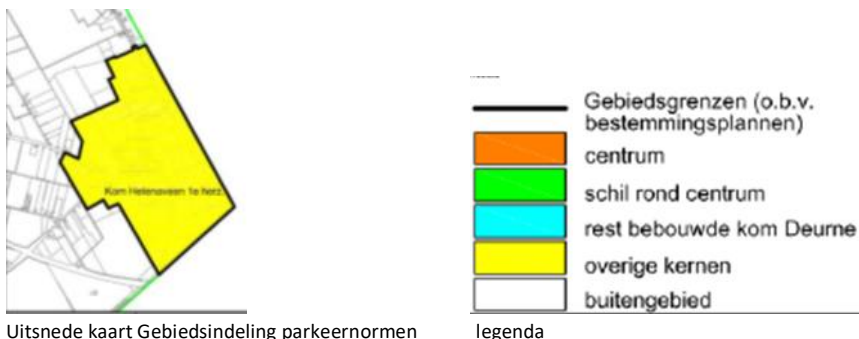
#### **4.10 Parkeren en ontsluiting**

##### **4.10.1 Parkeren**

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Nota parkeernormen 2013' vastgesteld. Doel van de nota is om bij een gebiedsontwikkeling te bepalen hoeveel parkeerplaatsen voor de geplande functies nodig zijn. Voor een duurzame ontwikkeling is het noodzakelijk dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

De normen zijn voor de gemeente Deurne verdeeld in vijf typen locaties. Het plangebied is gelegen binnen locatietype 'Buitengebied'.

De parkeernota gaat uit van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Het beleid is van toepassing op nieuwbouw, uitbreiding van een bestaande functie en verandering van de functie van een object (pand of voorziening). Bij de nieuwe parkeernormen wordt uitgegaan van minimum normen. Indien een initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan mag dat, mits op eigen terrein de ruimte beschikbaar is en de parkeerfaciliteit op gepaste wijze kan worden ontsloten.



Zoals uit bovenstaande uitsnede van de kaart behorende bij de Gebiedsindeling parkeernormen van de gemeente Deurne duidelijk blijkt zijn de parkeernormen voor

de kern Helenaveen die van 'overige kernen'. Koolweg 48 te Helenaveen ligt ten noordoosten van de kern Helenaveen gelegen in de aanduiding 'buitengebied'.

Parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar en maakt als zodanig onderdeel uit van het plangebied. De parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de parkeernorm voor de woningen wordt gekeken in bijlage 1 van de parkeernormen van de gemeente Deurne, tabel woningen. Voor de woningen moeten er in totaal 2,4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de recreatiewoningen wordt een aangesloten bij de norm voor vakantieungalow. De norm hiervoor is 2,1 per woning. Voor de twee recreatiewoningen moeten 4,2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. In totaal betreft het 6,6 (afgerond 7) parkeerplaatsen.

Momenteel zijn er binnen het bouwvlak zeven parkeerplaatsen aanwezig. Om zeker te zijn dat deze in stand worden gehouden zal een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.

#### **4.10.2 Ontsluiting**

De bestaande woning heeft twee bestaande inritten aan de Koolweg. De Koolweg is een rustige voormalige landbouwweg met een lage verkeersintensiteit. Omdat de Koolweg een doodlopende weg is, wordt deze slechts door bestemmingsverkeer gebruikt. De inritten blijven ook na de wijziging de ontsluiting naar de Koolweg. De woning wordt ontsloten door de zuidelijke inrit en het bijgebouw door de noordelijke inrit.

#### **4.11 Gezondheidsaspecten**

Met betrekking tot gezondheid worden geen onacceptabele risico's gelopen. In de directe omgeving zijn geen intensieve veehouderijen gelegen waardoor het endotoxinegehalte in de omgeving van de planlocatie niet hoog zal zijn. Derhalve is ook in het kader van gezondheid sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied. Voorts betreft onderhavig initiatief het wijzigen van de bestemming van bestaande bouwwerken. Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden waarbij kabels en leidingen onder het perceel beschadigd kunnen raken.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan is economisch uitvoerbaar. De grond en de opstallen zijn eigendom van initiatiefnemer. De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Deurne. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze overeenkomst zullen onder andere bepalingen worden opgenomen over de wijze van uitvoering van het initiatief, bepalingen met betrekking tot planschade en bepalingen met betrekking tot taakverdeling, plankosten, landschappelijke inpassing en grondexploitatie.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### *Overleg*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft in artikel 3.1.1 aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en Waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### *Reactie provincie Noord-Brabant*

Op 16 januari 2019 is een reactie van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Samengevat is het volgende opgemerkt.

1. In de planregels ontbreekt een borging van de sloop van de kassen;
2. Er wordt bij de landschappelijke inpassing gerekend met te lage grondprijzen;
3. De kosten voor beplanting en onderhoud zijn erg hoog ingeschaald.

Ad 1: Aan de regels is artikel 6, lid 6.3.3 toegevoegd. Het betreft een voorwaardelijke verplichting tot sloop van de kassen.

Ad 2: Er wordt gerekend met de grondprijzen uit de nota kostenverhaal van de gemeente Deurne. Deze nota is goedgekeurd door de provincie Noord-Brabant. De grondprijzen blijven derhalve gehandhaafd.

Ad 3: De kosten voor planten en onderhoud zijn opnieuw gezien en naar beneden bijgesteld. Voor de actuele berekening verwijzen wij hier naar de als bijlage bijgevoegde landschappelijke inpassing.

#### *Reactie waterschap AA & Maas*

Op 20 december 2018 is een reactie van het waterschap binnengekomen. Samengevat is het volgende opgemerkt:

Het plangebied is in de provinciale verordening water aangewezen als beschermd gebied. Binnen het beschermd gebied mogen geen lozingen en ingrepen met een negatieve invloed op de natuur plaatsvinden. Verzocht wordt het voorgaande in de toelichting op te nemen.

Het voorgaande is aan de waterparagraaf toegevoegd.

#### *Zienswijze*

Het ontwerpbestemmingplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar kunnen maken tegen het plan. Op 17 juli 2019 heeft de provincie Noord-Brabant haar zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze en de overlegreacties zijn behandeld in de nota van zienswijzen. De nota van zienswijzen is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het plan is daarna, gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van de gemeente Deurne. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 28 januari 2020 vastgesteld.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande is de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

## 6 Juridische planopzet

Het betreft hier een partiële herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne.

Op de verbeelding wordt aan het bestaande agrarische bouwvlak en de omliggende agrarische gronden de volgende bestemmingen toegekend:

- Agrarisch met waarden;
- Groen;
- Tuin;
- Wonen.

Naast voornoemde bestemmingen wordt er één specifieke aanduiding opgenomen:

- Aanduiding specifieke vorm van groen – verblijfsrecreatie.

Voorts kent de planlocatie de dubbelbestemmingen:

- Waarde - Attentiegebied NNB;
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht.

Het plangebied krijgt voorts de volgende vier gebiedsaanduidingen:

- overige zone - beperkingen veehouderij;
- wetgevingzone - groenblauwe mantel;
- wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008);
- wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch waardevol gebied (hoog).

Voor wat betreft de regels wordt aansluiting gezocht bij de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'.

In de planregels wordt opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen.

## **7 Afweging en conclusie**

Om de wijziging van de bestemming van 'agrarisch met waarden' naar 'wonen', 'Groen' (met verblijfsrecreatie) en 'Tuin' van het perceel, plaatselijk bekend als Koolweg 48 te Helenaveen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. In deze toelichting is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de eisen die een goede ruimtelijke ordening hier aan stelt. Ook anderszins voldoet het plan aan de eisen die wet- en regelgeving hieraan stellen. Milieutechnisch zijn er geen beletsels en er is aangetoond dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.