

BESTEMMINGSPLAN VEENPLUISWEG 7, NEERKANT

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

IMRO idn NL.IMRO.0762.BP202002-C001

Juni 2021



PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Veenpluisweg 7, Neerkant
IMRO idn.	NL.IMRO.0762.BP202002-C001
Versie ingediend	31 januari 2020
Versie voorontwerp	31 januari 2020
Versie ontwerp	23 juni 2020
Versie vastgesteld	juni 2021
Opgesteld door	Bianca Göertz

Bronvermelding

Teksten en figuren/foto's uit deze toelichting, met name voor wat betreft cultuurhistorie, de ontstaansgeschiedenis en herinrichting van het plangebied zijn ontleend aan:

- Waardestelling, Opjaagstation met reinwaterkelders Veenpluisweg 7, Neerkant (Gem. Deurne), De Onderste Steen, 2 juli 2018;
- Inrichtingsplan, Herontwikkeling reinwaterkelder Veenpluisweg, P15 (stads)landschappen, 24 januari 2020, nummer 1907-B.
- Studie Denkkamer, Denkkamer Architectuur & onderzoek, 1 februari 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.2.1 Omvang van het plangebied	6
1.2.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Vigerend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Cultuurhistorische waarden en ontstaansgeschiedenis	9
2.2.1 Ontstaan van het dorp Neerkant	9
2.2.2 Ontstaan van de omgeving rondom het dorp Neerkant	9
2.2.3 Totstandkoming van het complex	10
2.3 Inrichting van het plangebied	11
2.3.1 Totaalbeeld	11
2.3.2 Opjager	12
2.3.3 Reinwaterkelder	13
2.4 Huidig gebruik	15
3. BEOOGDE SITUATIE	16
3.1 Cultuurhistorie	16
3.1.1 Cultuurhistorische waardestelling	16
3.1.2 Te verankeren cultuurhistorische waarden	16
3.2 Beeldkwaliteit	16
3.2.1 Inleiding	16
3.2.2 Massastudie	17
3.3 Landschappelijke inpassing	18
3.3.1 Huidige situatie	18
3.3.2 Beoogde landschappelijke inpassing	18
3.4 Ontsluiting en parkeren	19
3.4.1 Verkeer	19
3.4.2 Parkeren	19
3.5 Planologische verankering	19
3.5.1 Woonbestemming	19
3.5.2 Groen	20
3.5.3 Natuur Netwerk Brabant	20
3.5.4 Leidingen	20

4. BELEIDSKADER	21
4.1 Rijksbeleid	21
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	21
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	21
4.2 Provinciaal beleid	22
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	22
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	23
4.3 Gemeentelijk beleid	29
4.3.1 Structuurvisie Deurne 2030	29
4.3.2 Woonvisie 2019-2040	29
4.3.3 Regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap	30
4.3.4 Nota Kostenverhaal 2018	31
5. PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING/ RANDVOORWAARDEN	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Archeologie	35
5.2.1 Beleidskader	35
5.2.2 Archeologische waarden binnen plangebied	35
5.3 Cultuurhistorie	36
5.4 Natuurlijke en landschappelijke waarden	37
5.4.1 Inleiding	37
5.4.2 Gebiedsbescherming	37
5.4.3 Soortenbescherming	39
5.5 Bodemkundige waarden	40
5.6 Watertoets	41
5.6.1 Inleiding	41
5.6.2 Principes waterschap Aa en Maas	41
5.6.3 Beleidskader	41
5.6.4 Waterparagraaf	44
5.6.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	45
5.7 Bedrijven en milieuzonering	45
5.8 Gezondheid in relatie tot veehouderijen	46
5.8.1 Endotoxine	46
5.8.2 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking	46
5.9 Spuitzones	48
5.10 Geurhinder	48
5.10.1 Inleiding	48
5.10.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving	48
5.10.3 Woon- en leefklimaat	49
5.10.4 Ontwikkeling veehouderijen	52
5.11 Geluid	52

5.12	Luchtkwaliteit	53
5.12.1	Inleiding	53
5.12.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	53
5.12.3	Blootstelling aan verontreiniging	54
5.13	Externe veiligheid	55
5.13.1	Inleiding	55
5.13.2	Bedrijven	56
5.13.3	Transport	57
5.13.4	Verantwoording groepsrisico	57
5.14	Mer-beoordeling	58
5.14.1	Inleiding	58
5.14.2	Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.	59
5.14.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	59
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Algemene toelichting verbeelding	61
6.3	Algemene toelichting regels	61
6.3.1	Inleiding	61
6.3.2	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	61
6.3.3	Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	61
6.3.4	Hoofdstuk 3: Algemene regels	62
6.3.5	Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	62
6.4	Toelichting bestemmingen	62
6.4.1	Wonen	62
6.4.2	Groen	62
6.4.3	Leiding	63
6.4.4	Waterstaat – Attentiegebied NNB	63
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	64
8.	OVERLEG EN PROCEDURE	65
8.1	Wettelijk vooroverleg	65
8.1.1	Inleiding	65
8.1.2	Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant	65
8.1.3	Vooroverlegreactie waterschap	65
8.2	Procedure	66

BIJLAGEN:

Bijlage 1:	Cultuurhistorische waardestelling
Bijlage 2:	Aerius Calculator
Bijlage 3:	Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 4:	Bodemonderzoek
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai
Bijlage 6:	Besluit wijziging Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Veenpluisweg 7 te Neerkant. Op deze locatie is een opjaagstation met reinwaterkelder aanwezig. Beoogd wordt deze locatie te herbestemmen naar een woonbestemming. De herbestemming van de locatie aan Veenpluisweg 7 te Neerkant leidt tot het behoud van deze bebouwing, die cultuurhistorisch waardevol is. Het complex binnen het plangebied is een goed voorbeeld van een opjaagstation uit de jaren '70 van de vorige eeuw, dat zowel de historie van de drinkwatervoorziening als van de landbouwontwikkelingen in De Peel laat zien. Met herbestemming wordt het behoud van het complex voor de toekomst zeker gesteld.

De realisatie van de woning binnen het complex en herbestemming van de locatie aan Veenpluisweg 7 te Neerkant is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het complex noodzakelijk. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding, deze toelichting en de bijlagen. Deze toelichting dient als ruimtelijke onderbouwing bij de te volgen procedure en toont aan dat er met de beoogde herbestemming sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

1.2.1 Omvang van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Veenpluisweg 7 te Neerkant. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied (met een bolletjeslijn omkaderd)

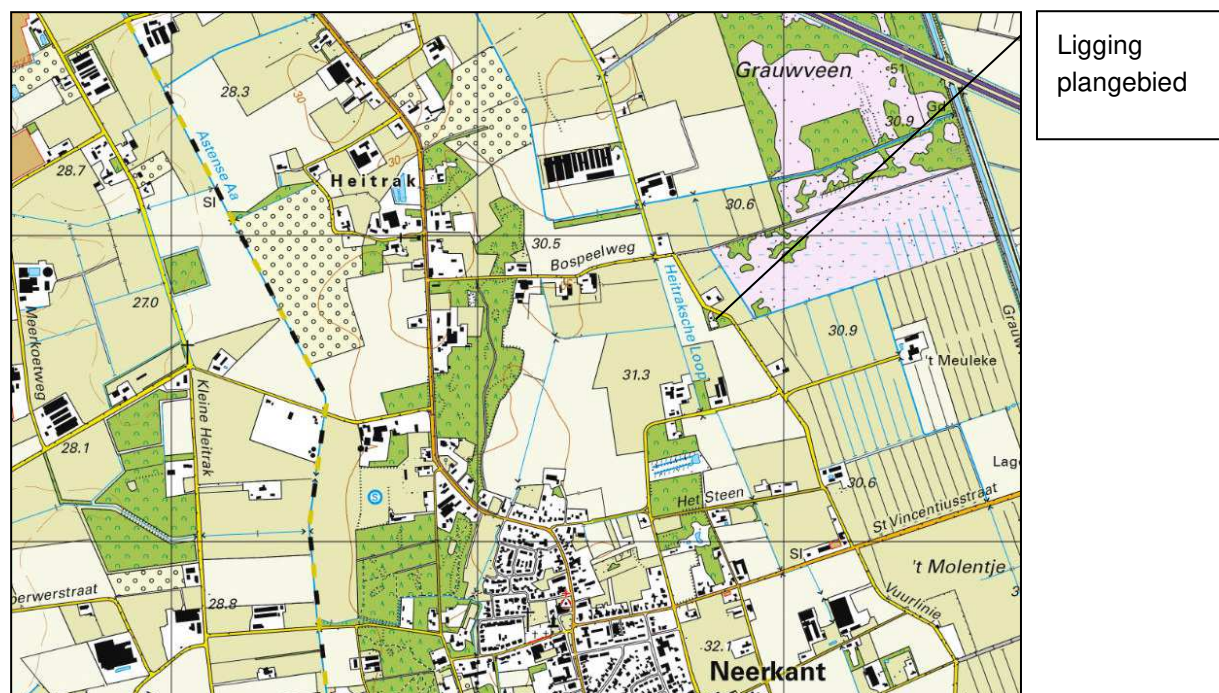
Het plangebied bestaat het perceel kadastraal bekend als: gemeente Deurne, sectie U, nummer 476. Het plangebied heeft een omvang van 3.795 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 2: Kadastrale kaart van het plangebied (in groen aangeduid)

1.2.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Neerkant. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving.



Figuur 3: Topografische ondergrond voor het plangebied en de omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

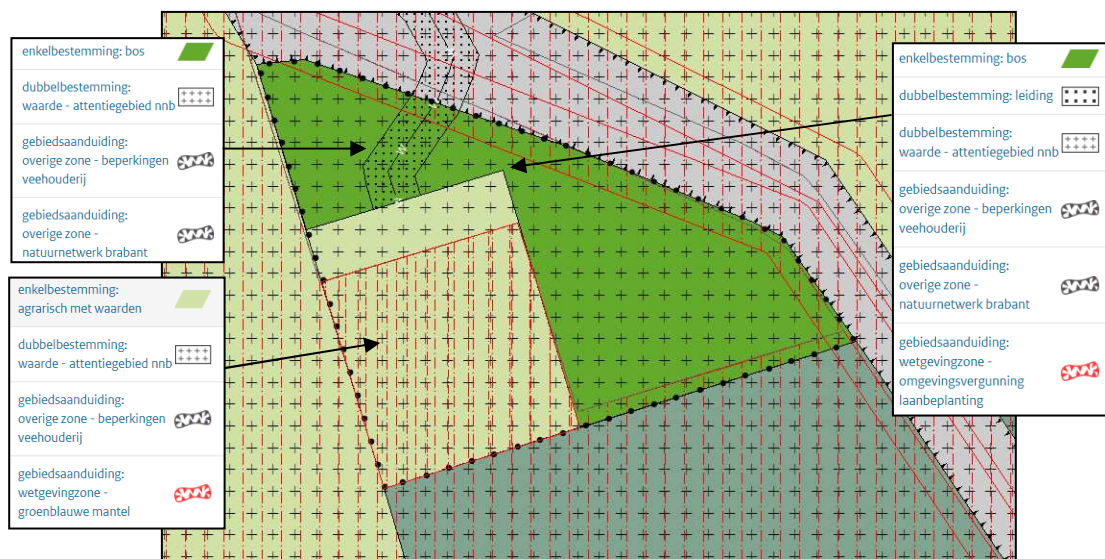
Dit bestemmingsplan heeft de herbestemming van de reinwaterkelder met opjaagstation aan Veenpluisweg 7 te Neerkant tot een woning tot doel, ter behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Na herbestemming kan de reinwaterkelder met het opjaagstation met behoud van de cultuurhistorische waarden verbouwd worden tot en gebruikt worden als woning.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 19 december 2017 en is voor het plangebied onherroepelijk. Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch met Waarden' en 'Bos', met de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied NNB'. Het plangebied is gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding' met de hartlijn van de waterleiding aangeduid. Daarnaast is het plangebied voorzien van de volgende gebiedsaanduidingen:

- overige zone – beperkingen veehouderij, gehele plangebied;
- overige zone - natuurnetwerk brabant (gedeeltelijk);
- wetgevingzone – groenblauwe mantel (gedeeltelijk);
- wetgevingzone – omgevingsvergunning laanbeplanting (aan de zijde van de Veenpluisweg).

Navolgende figuur geeft een beeld van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en in hoofdstuk 3 van de toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de beleidskaders bij de beoogde herbestemming. De uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 5 worden de planologische en milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt tenslotte de procedure behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Binnen het plangebied wordt een complex met reinwaterkelder met opjaagstation hergebruikt en herbestemd als woning. Dit is mogelijk ten behoeve van het behoud van cultuurhistorische waarden van dit complex.

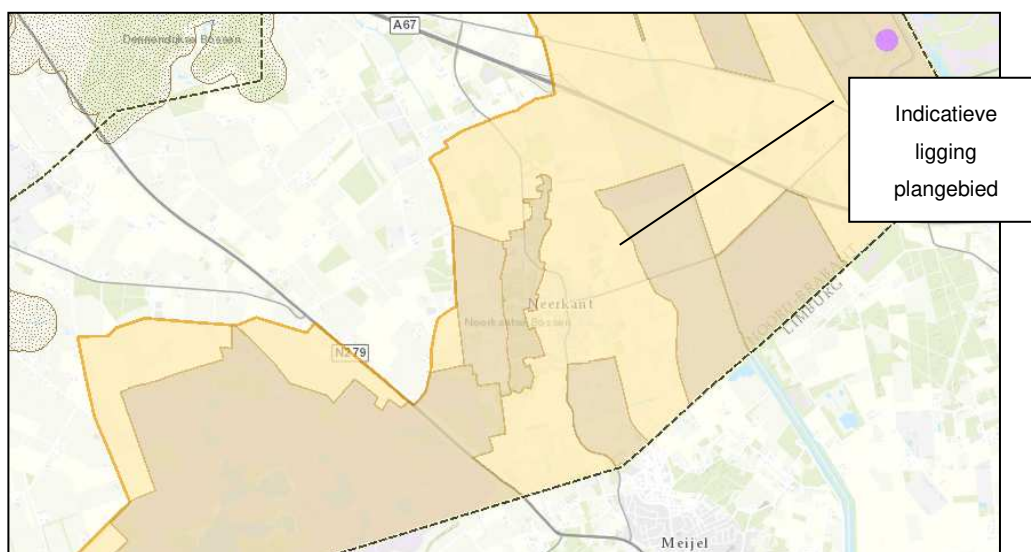
2.2 Cultuurhistorische waarden en ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Ontstaan van het dorp Neerkant

Het dorp Neerkant is ontstaan tussen de hoeven 'Heitrak' en 'Moosdijk' die in de late Middeleeuwen op twee kilometer van elkaar werden gebouwd op een smalle zandrug. De boerderijen werden meermaals gesplitst in de late Middeleeuwen en de 16e en 17e eeuw, waardoor kleine agrarische nederzettingen ontstonden rondom de oorspronkelijke hoeven. Tussen deze hoeven ontstond in de 18e eeuw de nederzetting Neerkant. Het bleef een kleine nederzetting tot de bevolking in de tweede helft van de 19e eeuw in de regio sterk toenam als gevolg van grootschalige ontginningen. Het aantal voorzieningen in Neerkant groeide door de centrale ligging. Na 1900 werd de bebouwing voornamelijk langs de doorgaande weg Deurne – Meijel geconcentreerd, waardoor Moosdijk vastgroeide aan Neerkant. Het gehucht Heitrak is vrij blijven liggen.

2.2.2 Ontstaan van de omgeving rondom het dorp Neerkant

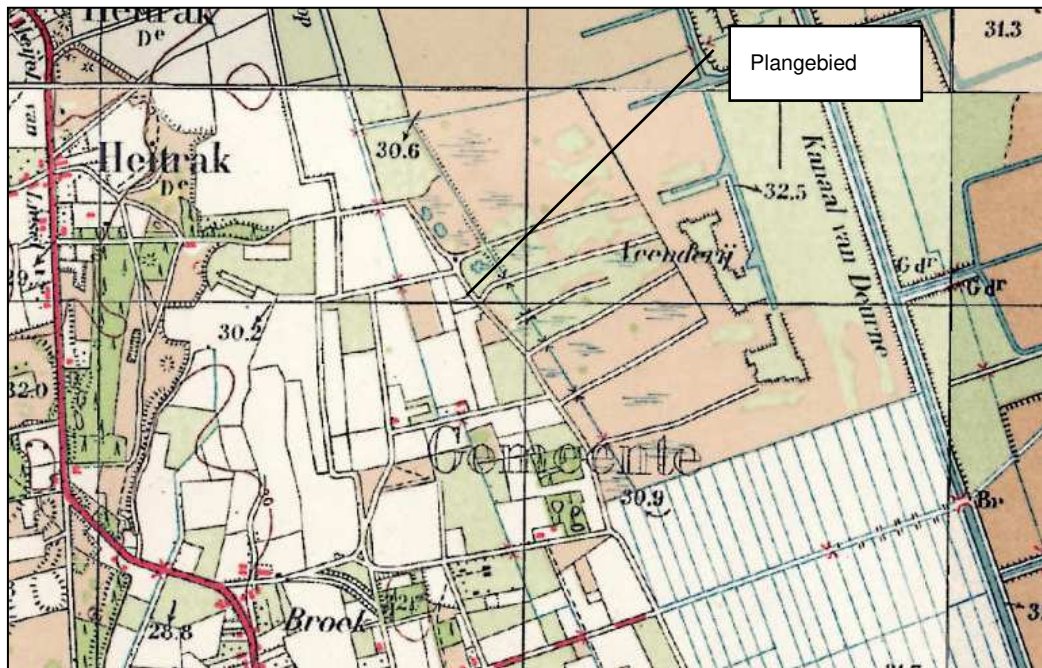
Het plangebied is gelegen in de Peelkern. Dit gebied is aangeduid als een cultuurhistorische waardevol vlak en het betreft het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid als gelegen in een cultuurhistorisch waardevol vlak.



Figuur 5: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met de ligging van het plangebied in een cultuurhistorisch vlak indicatief aangeduid

Als ontwikkelingsstrategie voor dit landschap wordt aangegeven: 'De cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten'.

Het plangebied is gelegen in een jonge heideontginning. Dit jonge ontginningslandschap van de Peel is ontstaan door systematische en planmatige vervening van het gebied in de periode tussen 1850 en 1960. Op enkele gebieden na is het gebied geheel afgegraven. Tegenwoordig is de Peelkern een grootschalig landbouwgebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische atlas, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 6: Uitsnede historische atlas uit circa 1938, waarop het plangebied gelegen is tussen het in deze periode al ontgonnen gebied aan de westzijde en het nog niet ontgonnen peelgebied aan de oostzijde van het plangebied

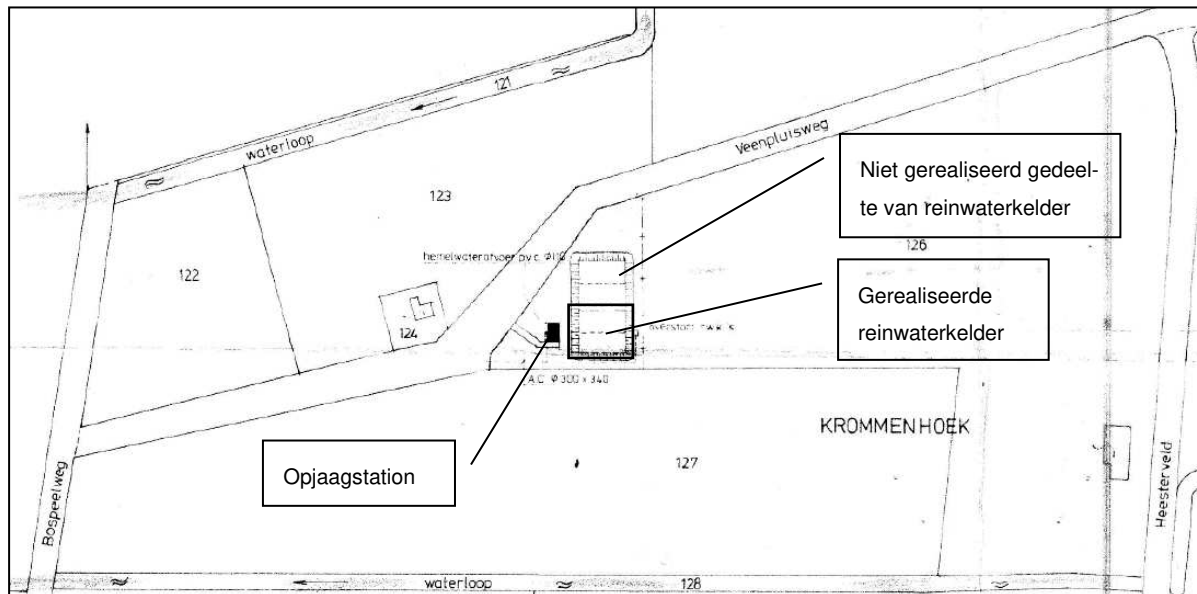
2.2.3 Totstandkoming van het complex

Het plangebied is gelegen in een gebied dat in het begin en midden van vorige eeuw ontveend en ontgonnen is. Deze vervening en ontginning heeft geleid tot een veranderende waterhuishouding. In de omgeving Deurne is in 1953-1954 een waterleidingnet aangelegd. Door een toename in het aantal aansluitingen op dit waterleidingennet en de groei van de veehouderij in de omgeving, ontstond er in 1972/1973 in perioden van verhoogde afname van leidingwater een lage druk op het waterleidingnet. Derhalve is overgegaan tot het realiseren van een bodem(voorraad)reservoir met pompen, een 'opja-ger'. Tijdens de uren dat er een geringe opname van leidingwater plaatsvond, met name in de nachturen, werd het reservoir, de reinwaterkelder, vanuit het leidingnet gevuld met water. Tijdens uren met grotere afnamen van leidingwater, werd dit water vanuit het reservoir door de pompen terug geleverd aan het leidingnet, zodat het water met de gewenste waterdruk geleverd kon worden. De locatie aan de Veenpluisweg 7 bleek de meest logische locatie te zijn voor het realiseren van zo'n opjaagstation met reinwaterkelder.

2.3 Inrichting van het plangebied

2.3.1 Totaalbeeld

Het complex binnen het plangebied is in 1976 opgericht en sindsdien is het complex, op enkele technische installaties na, niet meer gewijzigd. Navolgende tekening geeft een situatietekening van het complex. Op deze tekening staan vier compartimenten, waarvan twee compartimenten binnen één kelder gerealiseerd zijn.



Figuur 7: Tekening van het complex binnen het plangebied d.d. 31 oktober 1975

Het complex is sober en functioneel vormgegeven. Navolgende figuur geeft een foto van het gebouw van de opjager. De reinwaterkelder is grotendeels ingegraven en achter dit opjaagstation gelegen. Rondom het opjaagstation is inmiddels beplanting aanwezig bestaande uit natuurlijke opslag.



Figuur 8: Beeld van het opjaagstation, waarachter de reinwaterkelder gelegen is voor totstandkoming van de huidige aanwezige natuurlijke opslag

Navolgende figuur geeft de afstand van de opjager (stenen gebouw aan de linkerzijde van de foto) en de reinwaterkelder (gelegen aan de rechterzijde van de foto) ten opzichte van elkaar weer.



Figuur 9: Beeld met ligging van opjager en reinwaterkelder ten opzichte van elkaar

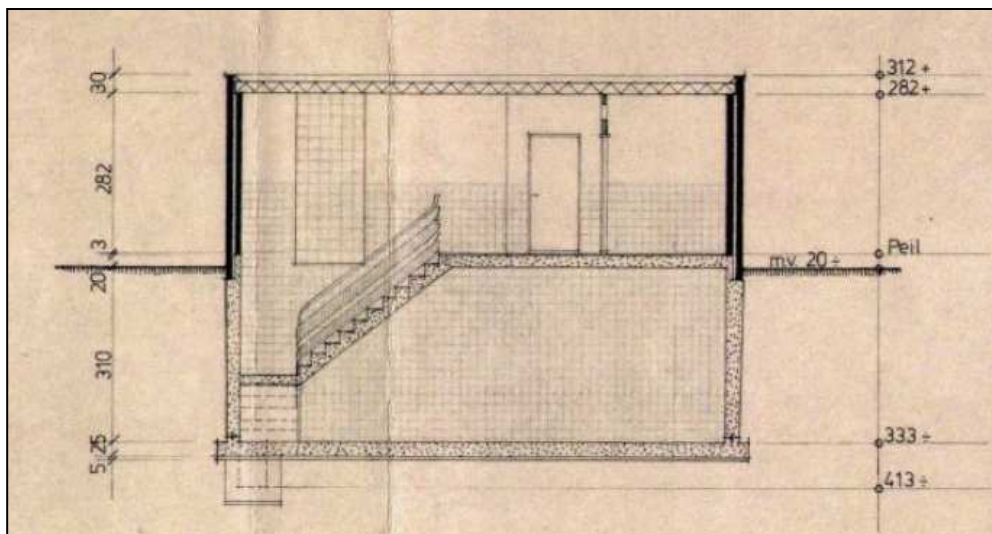
2.3.2 Opjager

De opjager betreft een klein, rechthoekig, half ingegraven gebouw. In de opjager is een bordes, wc, hoogspanningsruimte en vide aanwezig. Een betonnen trap leidt naar de kelder waar vroeger de installaties zoals het leidingwerk, elektromotoren en pompen gesitueerd waren. Deze elektromotoren en pompen zijn verwijderd. De hydrofoorketel en enkele afsluiters zijn achtergebleven. De vloeren en wanden zijn geheel voorzien van tegelwerk. Navolgende foto's geven een beeld van de binnenzijde van de opjager.

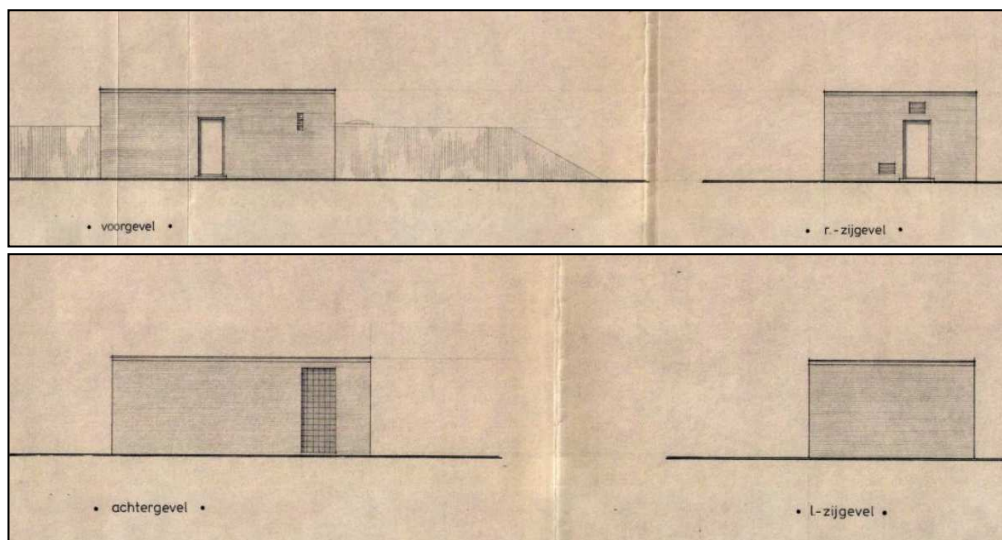


Figuur 10: Beeld van interieur van de opjager

Na volgende tekeningen geven een doorsnede en beeld van de verschijningsvorm van de opjager.



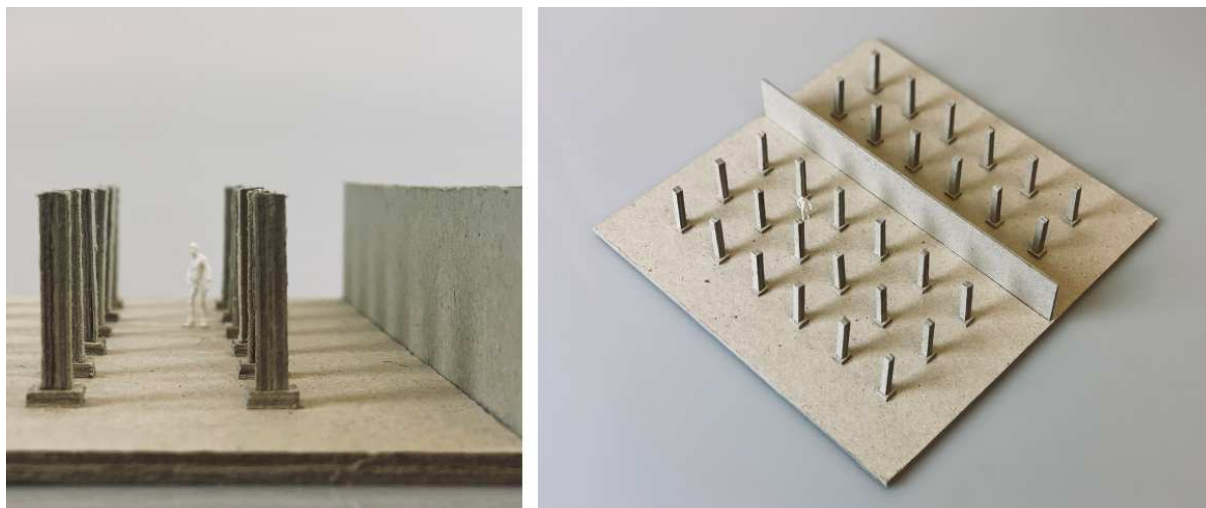
Figuur 11: Tekening met doorsnede van de opjager



Figuur 12: Tekening met gevelaanzichten van de opjager

2.3.3 Reinwaterkelder

De reinwaterkelder is ten zuiden van de opjager gelegen. Deze kelder is half ingegraven en voorzien van een aarden bedekking. De kelder is 2,90 meter hoog. Het westelijk gelegen compartiment heeft een omvang van circa 190 m² en een inhoud van 520 m³ en het oostelijk gelegen compartiment heeft een omvang van circa 260 m² en een inhoud van circa 695 m³. Het oostelijk gelegen compartiment is ingedeeld met 12 betonnen kolommen, die op een regelmatige afstand van 3 meter van elkaar en de buitenmuren zijn geplaatst. Het westelijk gelegen compartiment is met 18 betonnen kolommen op dezelfde manier ingedeeld. Dit is aangeduid in navolgende figuur.



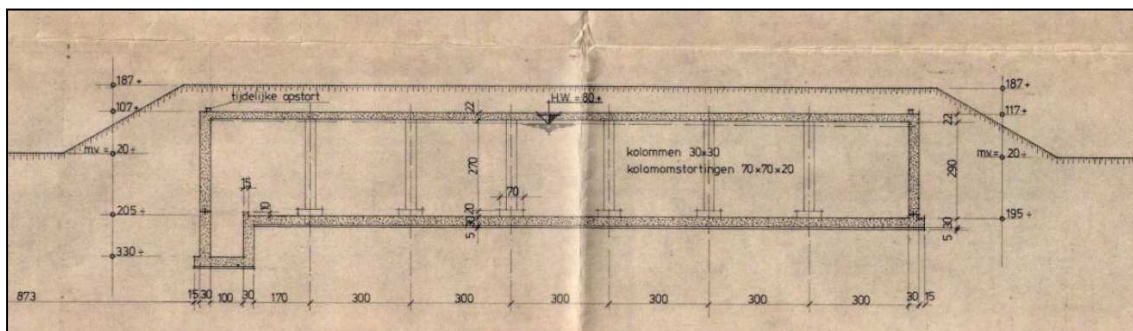
Figuur 13: Kolommenstructuur binnen de reinwaterkelder (uit: Studie Denkkamer)

Beide compartimenten zijn separaat van elkaar toegankelijk via een rond, stalen luik in het dak van de kelder. Navolgende figuren geven een beeld van de toegang tot een reinwaterkelder en de inrichting van een compartiment van de reinwaterkelder.



Figuur 14: Beeld van toegang en inrichting van de reinwaterkelder

Navolgende tekening geeft een doorsnede van de reinwaterkelder.



Figuur 15: Tekening met doorsnede van de reinwaterkelder

2.4 Huidig gebruik

Het complex is circa 15 jaar geleden buiten gebruik gesteld. Inmiddels is het terrein overwoekerd met natuurlijke opslag. Navolgende foto's geven een beeld van de huidige situatie.



Figuur 16: Beeld van overwoekerde bebouwing binnen het plangebied, met op de linker foto het opjaagstation en op de rechterfoto de reinwaterkelder

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Cultuurhistorie

3.1.1 Cultuurhistorische waardestelling

Beoogd wordt om het cultuurhistorisch waardevolle erfgoed bestaande uit het opjaagstation en de reinwaterkelder te behouden door herbestemming van het erfgoed naar een woonbestemming. Om verval van het complex te voorkomen en het complex te behouden voor de toekomst vindt herbestemming van het complex plaats, waarbij de cultuurhistorische waarden van het complex behouden blijven en instandhouding wordt geborgd. Het rapport met de cultuurhistorische waardestelling, opgesteld door De Onderste Steen, d.d. 2 juli 2018 behoort als bijlage bij deze toelichting. In deze toelichting zijn teksten uit deze waardestelling samengevat opgenomen.

Uit het rapport blijkt dat de architectonische en stedenbouwkundige waarden van het complex aan Veenpluisweg 7 nihil zijn. Ook heeft het complex (met realisatie van het complex in 1976) een geringe ouderdom. Het complex vertegenwoordigt echter een redelijk grote cultuurhistorische waarde in het kader van de ontwikkeling van de Peel met betrekking tot de openbare voorzieningen, alsmede de ontwikkelingen in de landbouw in de tweede helft van de 20^e eeuw. Bij herbestemming van het complex dient deze historische functie afleesbaar te blijven. De monumentencommissie van de gemeente Deurne heeft de conclusies uit het waardestelling rapport onderschreven in haar vergadering d.d. 19 september 2018.

3.1.2 Te verankeren cultuurhistorische waarden

Ter behoud van de cultuurhistorische waarden van het complex gelden de volgende aanbevelingen bij het ontwerp van de woning:

- Het behoud van het functionele en industriële karakter van de opjager. Hiertoe dient de open vide met trap en waar mogelijk, het tegelwerk behouden te blijven.
- De aanwezige installaties, met name de hydrofoorketel blijven behouden. Bij voorkeur op de huidige positie, dan wel elders op het terrein.
- Behoud van de kolomstructuur van de reinwaterkelder (waar mogelijk).
- Het (deels/gedeeltelijk)handhaven van het aarden talud van de reinwaterkelder.

3.2 Beeldkwaliteit

3.2.1 Inleiding

Door P15 (stads)landschappen is de cultuurhistorische waardestelling vertaald in een inrichtingsplan waarin is opgenomen welke elementen van het complex behouden dienen te blijven en hoe dit geborgd wordt. Op basis van de kenmerken van de plek en de cultuurhistorische waardestelling zijn een aantal uitgangspunten opgesteld. Dit betreft de navolgende uitgangspunten:

- het behoud van het functionele/industriële karakter;
- behoud van vide in opjager;
- waar mogelijk behouden tegelwerk in vide;

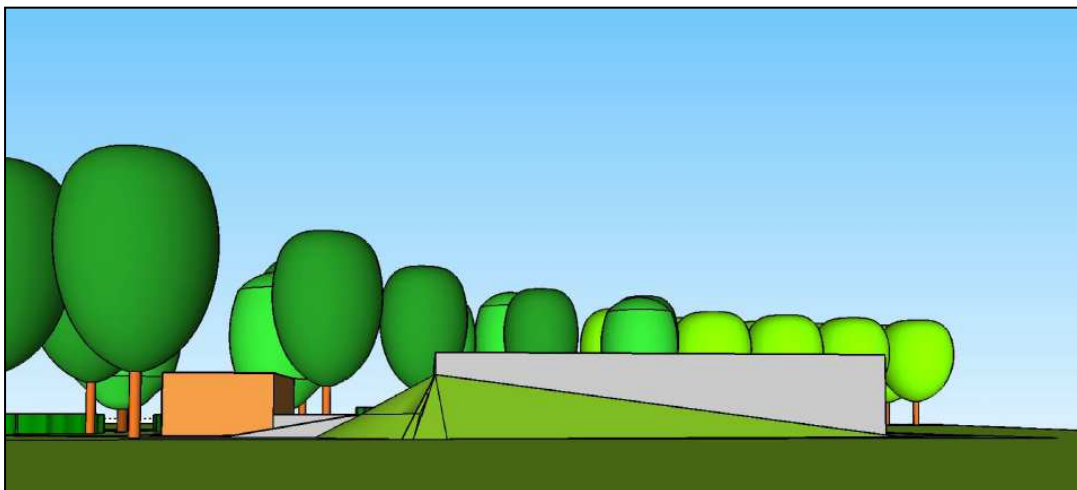
- de aanwezige installaties op hun huidige plek te handhaven, dan wel ergens anders op het complex een plaats te geven;
- waar mogelijk oude functionele elementen als verwijzing naar historisch gebruik opnemen in nieuwbouw;
- handhaven structuur van twee reinwaterkelders met nieuwe functies;
- handhaven van de betonnen kolomstructuur van de reinwaterkelders waar mogelijk;
- nieuwe gebruiksfuncties in de bestaande industriële schil en als toevoeging daarop;
- verbinding maken tussen opjager en reinwaterkelders;
- spelen met ondergronds/bovengronds en indirect/direct (ver)licht;
- parkeren in (deel van) reinwaterkelder;
- spelen met ondergronds/bovengronds en indirect/direct verlicht;
- inzetten op duurzaam gebouw door hergebruik reinwaterkelders en opjager en door gebruik duurzame materialen toevoegingen;
- constructie waar mogelijk zichtbaar onderdeel maken van nieuwe functie als (onderdeel van de) woning;
- nieuwe woning gunstig positioneren ten opzichte van bezonning;
- grasdak op voorste deel van de opbouw;
- aangepast bestaand aarden talud van oude kelders;
- terreininrichting aanpassen op nieuwe functie.

De monumentencommissie heeft in overleg d.d. 13 november 2019 positief geadviseerd over dit inrichtingsplan.

In navolging hiervan zijn deze uitgangspunten uitgewerkt in een studie die is opgesteld door de Denkkamer.

3.2.2 Massastudie

In navolging op de uitgangspunten is een grove massastudie van de beoogde nieuwbouw gemaakt om zo beter inzicht te verschaffen in de ruimtelijke werking van herontwikkeling van het plangebied als een woning. Deze massastudie is gebruikt als uitgangspunt voor verdere architectonische uitwerking van de woning. Navolgende figuren geven een beeld van deze massastudie in sketch up.



Figuur 17: Sketch up met grove massastudie voor verbouw van bestaande opstallen binnen het plangebied naar een woning

De opening naar het aangrenzend landschap wordt zorgvuldig vormgegeven. De architectuur voldoet minimaal aan de Welstandscriteria, waarbij een vegetatiedak naar de zuidelijke uitbouw en het gebruik van natuureigen materialen het plan naar een hoger niveau tillen.

3.3 Landschappelijke inpassing

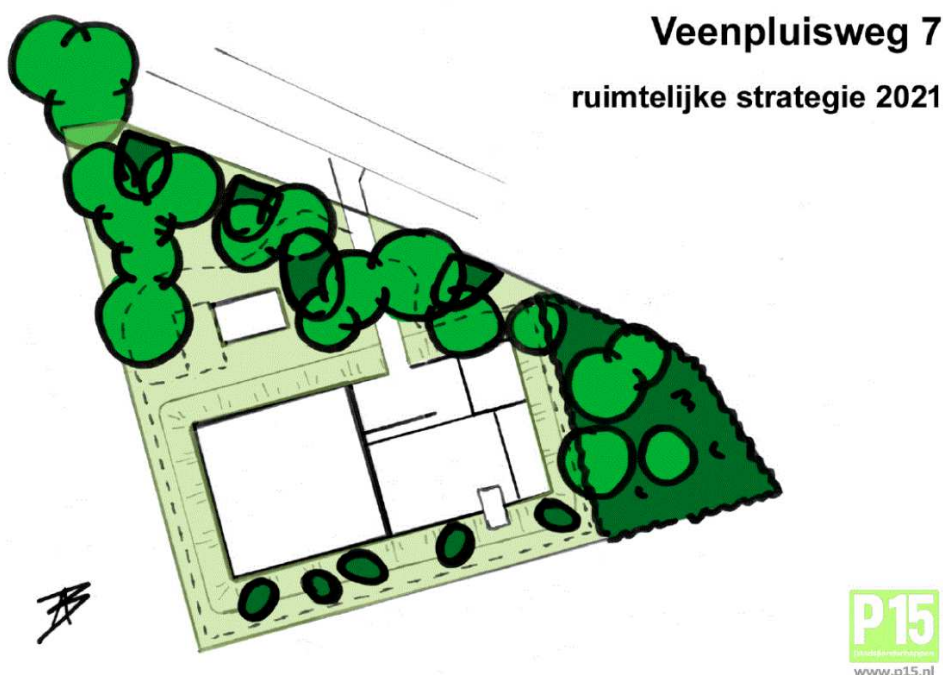
3.3.1 Huidige situatie

In het verleden is sprake geweest van een beperkte landschappelijke inpassing van het complex bestaande uit struiken rondom de verhoging van de afgedekte reinwaterkelder. Deze inpassing is te herkennen in de stroken met Rimpelroos (*Rosa rugosa*), die zichtbaar in rijen staan en hiermee moeten zijn aangeplant. Met het vervallen van de functie is ook het terreinbeheer gestaakt. Als gevolg daarvan presenteert het terrein zich nu als een dicht struweelbosje dat de knik in de Veenpluisweg benadrukt. De huidige, dichte begroeiing onttrekt de opjager en kelder geheel aan het zicht.

De begroeiing bestaat voornamelijk uit opslag van Gewone es (*Fraxinus excelsior*) en Noorse Esdoorn (*Acer platanooides*) aangevuld met Vlier (*Sambucus nigra*) en Braam (*Rubus fruticosus agg.*). Rondom de ingegraven kelder staat veel Rimpelroos (*Rosa rugosa*). Plaatselijk zijn ook typische tuinsoorten als Haagliguster (*Ligustrum ovalifolium*) en Laurierkers (*Prunus laurocerasus*) aanwezig. De ondergroei bestaat vooral uit typische ruigtekruiden en grassen. Verder is langs de Veenpluisweg een onderbroken wegbeplanting van Zomereik (*Quercus robur*) en een enkele Beuk (*Fagus sylvatica*) aanwezig.

3.3.2 Beoogde landschappelijke inpassing

Voor de ruimtelijke strategie bij herbestemming van het plangebied is de dichte begroeiing op het terrein weggedacht en uitgegaan van het oorspronkelijke ensemble. Het uitgangspunt is daarmee een gebouwtje met plat dak met daarachter een groene helling. De beoogde nieuwbouw maakt gebruik van de bestaande bebouwing en vindt derhalve plaats in en op de reinwaterkelder met een functioneel aangepast opjagergebouw dat middels een koppelstuk wordt verbonden met de kelder. De inpassing van het nieuwe gebouw bestaat uit een hogere helling en een groen dak op een deel van het gebouw. De nieuwbouw wordt daarmee als het ware onder een opgetild landschap geschoven. De knik in de weg wordt benadrukt door een nieuw bosje. De huidige inrit blijft gehandhaafd als functioneel element. Van de bestaande, dichte begroeiing zullen enkele bomen worden geselecteerd en vrijgezet. Zo ontstaat een bomenscherm langs de knik in de Veenpluisweg die het effect van de wegbeplanting versterkt. Navolgende figuur geeft de landschappelijke inpassing in de beoogde situatie weer. De nieuw aan te leggen landschapselementen zijn middels een landschappelijk inpassingsplan geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.



Figuur 18: Beeld met landschappelijke inpassing van het plangebied

3.4 Ontsluiting en parkeren

3.4.1 Verkeer

Iedere ontwikkeling gaat gepaard met verkeersgeneratie. De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de kencijfers uit publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) van kennisplatform CROW. De betreffende stedelijkheidsgraad voor het plangebied is 'niet stedelijk' (minder dan 500 adressen per km²). Deze herbestemming leidt, bij herbestemming naar één woning niet tot een substantiële toename van verkeer. De ontsluiting van de nieuwe woning op de openbare weg dient plaats te vinden door middel van een veilige uitweg. Hiervoor wordt de bestaande inrit hergebruikt.

3.4.2 Parkeren

Binnen het plangebied dient sprake te zijn van voldoende parkeergelegenheid. De Regeling parkeernormen Deurne 2019 is op 12 november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Uit de Nota parkeernormen blijkt dat de parkeernorm voor een vrijstaande woning in het buitengebied (2,4 is) afgerond 3 parkeerplaatsen bedraagt. Bij de woning worden minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het plangebied biedt daartoe voldoende ruimte.

3.5 Planologische verankering

3.5.1 Woonbestemming

De bebouwing binnen het plangebied is na verlening van een bouwvergunning opgericht en is hiermee bestaande bebouwing. De bebouwing binnen het plangebied is thans echter niet bestemd in het vigerende bestemmingsplan en is ook planologisch niet beschermd. Het plangebied wordt voorzien

van een woonbestemming voor gebruik van en verbouwing van het complex naar een woning voor één huishouden.

Om te verankeren dat cultuurhistorische waarden binnen het plangebied behouden blijven is in de regels van dit bestemmingsplan instandhouding van de cultuurhistorische waarden conform het waardestellingsrapport (en zoals uitgewerkt in het inrichtingsplan) als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het inrichtingsplan opgesteld door P15 (stads) landschappen en de studie van Denkkamer maken als bijlagen onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee is instandhouding van de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied voor de toekomst geborgd.

3.5.2 Groen

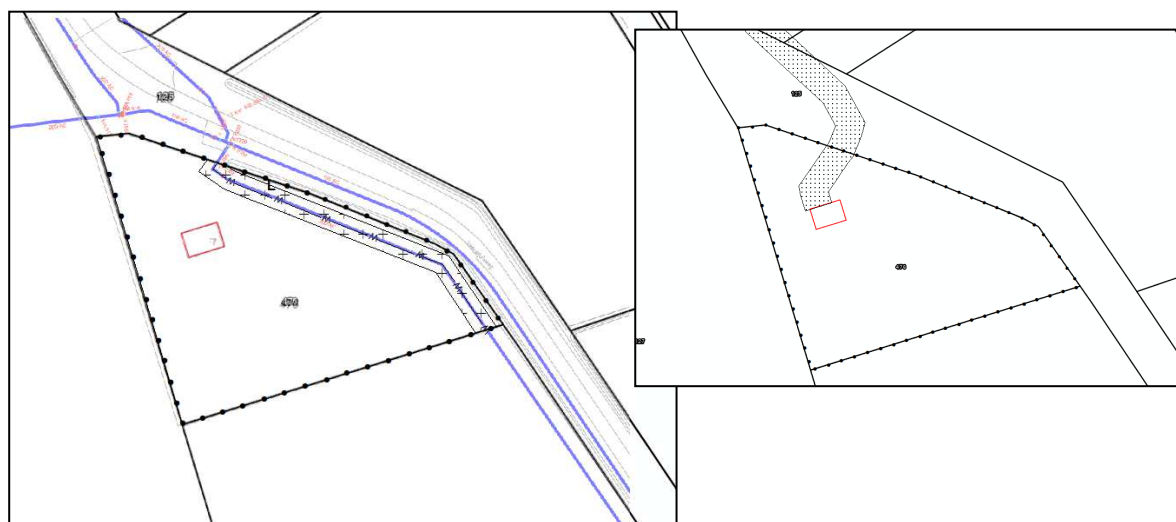
Aan de voorzijde van het complex wordt de bestaande natuurlijke opslag deels vervangen en versterkt. Deze inpassing wordt bestemd als 'Groen' en het landschappelijk inpassingsplan maakt als voorwaardelijke verplichting onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

3.5.3 Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk aangewezen als gelegen het Natuur Netwerk Brabant. Het plangebied is abusievelijk zo aangewezen. In samenhang met deze procedure is het plangebied aangewezen als groenblauwe mantel.

3.5.4 Leidingen

In het vigerende bestemmingsplan zijn de leidingen die aanwezig waren van de openbare weg naar het opjaagstation beschermd middels een dubbelbestemming. Bij afsluiting van de waterleiding bij het opjaagstation zijn deze leidingen verwijderd. Het leidingnet van de waterleiding is verlegd. De ligging van de waterleiding is verlegd en de ligging van de nieuwe leidingen wordt in dit bestemmingsplan planologisch beschermd. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de leiding en de planologische bescherming voor het plangebied in de huidige en beoogde situatie.



Figuur 19: Ligging van de waterleiding met opgenomen dubbelbestemmingen voor waterleiding binnen het plangebied in de huidige situatie (links) ten opzichte van de vigerende dubbelbestemming (rechts)

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling blijft een cultuurhistorisch waardevol pand voor de toekomst behouden. Dit draagt uiteraard op micro niveau wel bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van art. 3.1.6 Bro zijn provincies en gemeenten verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenoemde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Art. 1.1.1. Bro definieert stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Overheden dienen op grond van art. 3.1.6 Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal

ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Herbestemmen, waarbij vastgoed door functiewijziging een nieuw leven krijgt, kan een alternatief bieden voor leegstand en sloop.

Herbestemmen van vastgoed is in beginsel 'laddervrij', omdat er hierbij geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij herbestemmen van vastgoed is dit alleen anders als het een functiewijziging 'van wezenlijke aard en omvang' betreft. Dit is niet het geval bij de herbestemming van het plangebied. Juist het behoud van het huidige karakteristieke complex ter behoud van dit complex is het doel van de herbestemming van dit vastgoed. Het pand wordt herbestemd naar één woonbestemming, waarmee ook geen sprake is van realisatie van een grote omvang aan woningen door deze herbestemming. Uit vaste jurisprudentie betreffende toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt tevens ook dat de herbestemming van één of enkele woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbenut.

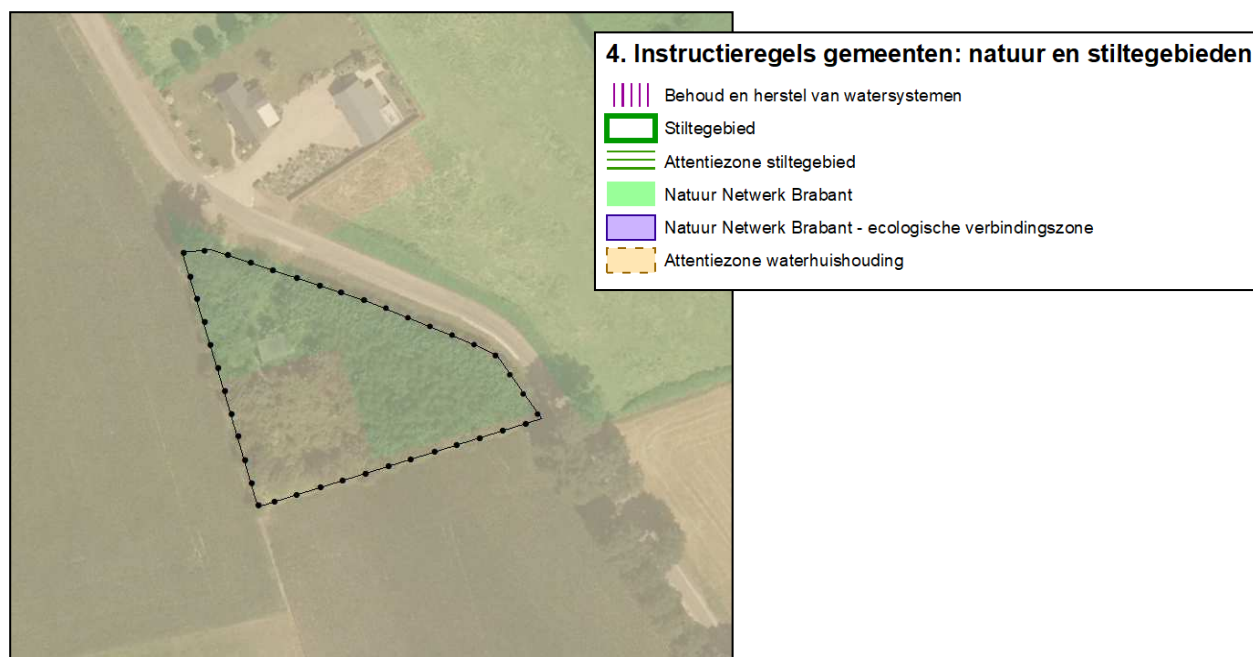
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

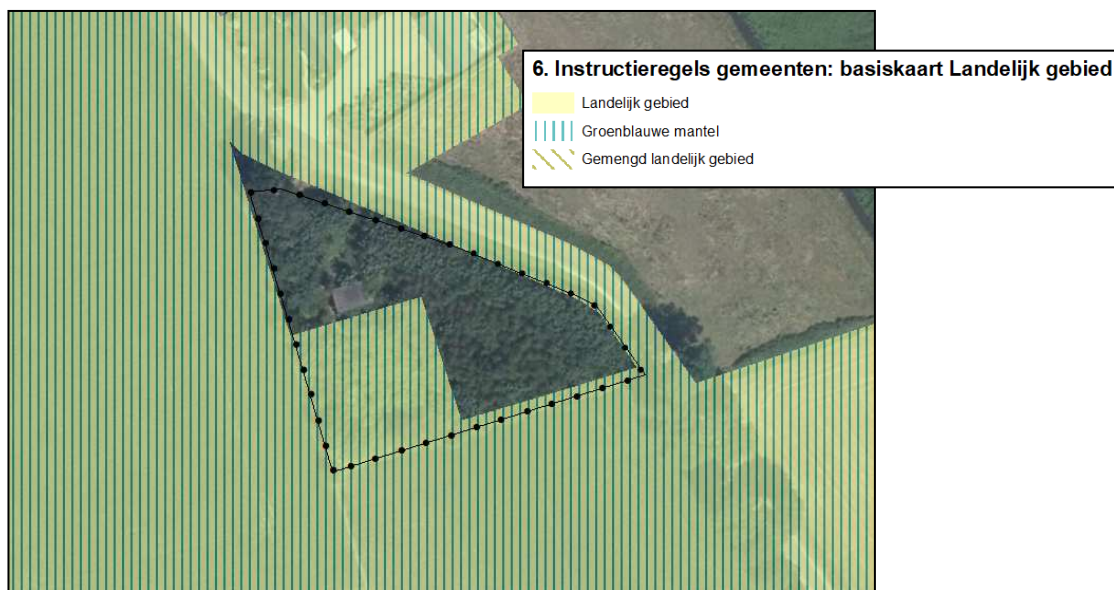
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant deels aangeduid als gelegen in de structuur 'Natuur Netwerk Brabant' en deels als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. Het opjaagstation is gelegen in de structuur Natuurnetwerk Brabant en de reinwaterkelder is gelegen binnen de structuur Groenblauwe mantel. Navolgende figuur geeft een beeld van de aanduiding van het plangebied op de kaarten voor 'natuur en stiltegebieden' en 'basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Figuur 20: Uitsnede kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de kaart natuur en stiltegebieden waarop de ligging van het plangebied is aangeduid



Figuur 21: Uitsnede kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de kaart met de basiskaart voor het landelijke gebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied aangeduid met: 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Deze aanduidingen zijn ook verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Deze herbestemming ziet niet toe op ontwikkelingen met betrekking tot de veehouderij. De regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffende deze aanduidingen hebben dan ook geen invloed op de beoogde ontwikkeling. In navolgende paragrafen wordt de ontwikkeling getoetst aan de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2.3 Regels voor eerbiedigende werking bestaande planologische mogelijkheden

In artikel 9.8 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarin de eerbiedigende werking van bestaande planologische mogelijkheden is verankerd. In dit artikel is nadrukkelijk bepaald dat bestaand, rechtmatig planologische gebruik wordt gerespecteerd en kan worden voortgezet. Ook niet benutte planologische mogelijkheden worden met deze bepaling gerespecteerd. Hierna is artikel 9.8 opgenomen.

Artikel 9.8 eerbiedigende werking bestaande planologische mogelijkheden

Lid 1

Bestaande planologische mogelijkheden, waaronder het feitelijk gebruik van gronden en opstallen die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening rechtmatig worden uitgeoefend, worden gerespecteerd en kunnen worden voortgezet.

Lid 2

Onder bestaande planologische mogelijkheid, zoals een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt verstaan:

1. *datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6, eerste lid, onder a, Wet ruimtelijke ordening toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van een:*
 1. *uitwerking van het geldend bestemmingsplan, als dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, Wet ruimtelijke ordening, of*

- II. *besluit van de gemeente als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter;*
- III. *datgene waarvan handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.*

Een bestaande planologische mogelijkheid is datgene wat op grond van het vigerende bestemmingsplan 'bestaand' is. Op grond van vaste jurisprudentie betekent 'bestaand' datgene wat rechtstreeks op grond van het bestemmingsplan is toegelaten zonder toepassing van flexibiliteitsbepalingen. Het is evident dat sprake is van een bestaand gebouw. Er zijn bouwvergunningen verleend. Ongeacht de vigerende bestemming is de aanwezigheid van het pand rechtens toegestaan. Het leggen van een bouwperceel binnen het plangebied voldoet aan het nakomen van bestaande rechten en betreft geen nieuwvestiging.

4.2.2.4 *Regels voor wijziging van de herbegrenzing van het Natuur Netwerk Brabant*

Inleiding

Het plangebied is deels aangeduid als gelegen in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit betreft het opjaagstation en direct aansluitend gelegen gronden, aan de straatzijde van het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied en omliggende gronden staan echter niet ten dienste van de natuur.

Op grond van artikel 3.21 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant kunnen Gedeputeerde Staten de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant op verzoek wijzigen voor een kleinschalige herbegrenzing.

De locatie aan de Veenpluisweg te Neerkant gemeente Deurne, is in 1973/1974 ingericht ten behoeve van de drinkwatervoorziening in dit deel van het buitengebied van de gemeente Deurne met een reinwaterkelder met opjager. Dit complex is gepositioneerd op de kop van een taps toelopende landbouwkavel in de knik van een landbouwweg. In het bestemmingsplan Buitengebied uit 2007 kent de locatie de bestemming 'Agrarische Gebied met waarden' met de aanduiding 'RNLE landschapsdeel (ahs-ls)'. Deze Regionale Natuur- en Landschapseenheden (RNLE) zijn gericht op het tegengaan van verdere verstedelijking; verder zal intensivering van de landbouw buiten deze gebieden moeten plaatsvinden. In de RNLE-gebieden wordt daarentegen juist plaats geboden aan grondgebonden en waar mogelijk extensievere vormen van landbouw. Ook biologische landbouw sluit uitstekend aan op de RNLE-doelstellingen. Binnen een RNLE gaat het altijd om verschillende vormen van Groene Hoofdstructuur (GHS) of Agrarische Hoofdstructuur (AHS)-landschap.

In 2009 is in de partiële herziening op de locatie de bestemming 'Bos en natuur' ingetekend naast een kleine bestemming 'Agrarisch Gebied met waarden' ter plaatse van de feitelijke reinwaterkelder. De nieuwe bestemming 'Bos en natuur' lijkt gebaseerd op de luchtfoto. De locatie is op de tekentafel bij de aansluitende natuurparels getrokken zonder onderscheid te maken tussen RNLE-landschapsdeel (AHS) en Natuurparel (GHS). In het vigerende bestemmingsplan (2017) is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met Waarden' en 'Bos', met de dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied NNB'. Het plangebied is ook op de kaarten van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) als zodanig aangeduid. Het plangebied is inmiddels niet meer in gebruik voor de drinkwatervoorziening. Deze functie is overigens ook niet als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. De begroeiing op de locatie is opslag van

voornamelijk Es (*Fraxinus excelsior*) en Esdoorn (*Acer pseudoplatanus*) met plaatselijk veel Japanse Bottelroos (*Rosa rugosa*), Braam (*Rubus fruticosus agg.*) en Vlier (*Sambucus nigra*).

Gezien de aanwezige natuurwaarden ter plaatse bestaan tegen de herbegrenzing ook geen zwaarwegende argumenten. Er moet worden voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 3.21. De procedure die hiervoor moet worden gevolgd is opgenomen in artikel 6.2 van de IOV.

Kleinschalige herbegrenzing van de NNB

Hierna is artikel 3.21 overgenomen en wordt de herbestemming getoetst aan artikel 3.21 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

“Artikel 3.21 kleinschalige herbegrenzing

Lid 1

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

1. *de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;*
Het plangebied dat is aangeduid als Natuur Netwerk Brabant is zeer kleinschalig en solitair gelegen. Het plangebied is omringd door gronden die zijn aangeduid als ‘Natuur’ maar in gebruik zijn voor maïsteelt. Deze gronden worden in het kader van ruilgronden voor natuur op korte termijn bestemd als ‘Agrarisch’.
2. *de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;*
Het plangebied is solitair gelegen en is omringd door gronden die zijn aangeduid als ‘Natuur’ maar in gebruik zijn voor maïsteelt. Deze gronden zijn ook niet aangeduid als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Grootschalige Natuur Netwerk Brabant gebieden zijn gelegen aan de andere zijde van de Veenpluisweg, ten noorden van het plangebied. De herbegrenzing leidt niet tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.
3. *de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;*
De herbegrenzing leidt tot een versterking van ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel. In samenhang met deze herbegrenzing vindt herbestemming van het plangebied naar een woonbestemming plaats. In samenhang met deze herbestemming wordt de locatie robuust landschappelijk ingepast aan de voorzijde van het perceel. In de huidige situatie is er geen sprake van natuurwaarden op het perceel. Daarnaast vindt financiële compensatie plaats, waarmee op een passende locatie geïnvesteerd wordt in het Natuur Netwerk Brabant. Binnen het plangebied is sprake van natuurlijke opslag. Met financiële compensatie wordt elders hoogwaardige natuur ontwikkeld en beheerd.
4. *er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;*
De reinwaterkelder binnen het plangebied is cultuurhistorisch waardevol. De herbestemming van de reinwaterkelder vindt plaats ter behoud van dit object. Met herbestemming kan

het pand weer in gebruik worden genomen en hiermee behouden voor de toekomst. Bij het onbestemd laten van het object vindt verval plaats en gaat het cultuurhistorisch waardevolle object op termijn verloren.

5. *er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;*

Met deze herbestemming is sprake van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. Dit is verankerd op regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Dit is in deze toelichting nader toegelicht in paragraaf 3.3.2 van deze toelichting.

6. *er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan artikel 3.22 Compensatie;*

Er is geen sprake van verlies van ecologische waarden en kenmerken. Dit blijkt uit het onderzoek Quick scan Wet natuurbescherming, Verordening Natuurbescherming Noord-Brabant met datum 22 januari 2020 met rapportnummer VBW c2020-56R. Desondanks vindt compensatie plaats.

7. *op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.*

De gemeente Deurne voert procedure voor de herbegrenzing uit in samenhang met deze bestemmingsplanprocedure. Aanleg en instandhouding van de robuuste landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting verankerd in dit bestemmingsplan. Hiermee is wijze van uitvoering en monitoring duurzaam verzekerd.

Lid 2

Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek. De procedure vond gelijktijdig met de deze bestemmingsplanherziening plaats.

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure is aan Gedeputeerde Staten verzocht de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant te wijzigen ten behoeve van deze beoogde herbestemming. Gedeputeerde Staten hebben op 29 september 2020 ingestemd met deze wijziging. Het besluit behoort als bijlage bij deze toelichting.

Financiële compensatie

Omdat het artikel 3.21 niet bedoeld is voor het omzeilen van het beschermingsregime van de NNB dient compensatie plaats te vinden bij kleinschalige ontwikkelingen binnen de NNB. Dit kan plaatsvinden door fysieke of financiële compensatie. In samenhang met herbestemming van het plangebied vindt financiële compensatie plaats conform artikel 3.24 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit artikel bevat de richtlijnen voor het berekenen van de financiële compensatie. De berekening dient onderdeel uit te maken van de toelichting op het bestemmingsplan. De verplichting om financieel te compenseren vloeit rechtstreeks voort uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en ontstaat zodra het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. De financiële compensatie wordt gestort in de provinciale compensatievoorziening.

Binnen het plangebied is NNB aangewezen met een omvang van 2.445 m². Deze NNB wordt verwijderd van het plangebied. Het plangebied is aangeduid als 'bestaande natuur door derden'. Als natuur-

beheertype is opgenomen 'Droog bos met productie' (N16.03). Er is geen sprake van natuur binnen het plangebied. Er is nooit subsidie verleend voor aanleg of instandhouding. Het plangebied is niet aangelegd of beheerd als bos. De ontwikkeltijd van de natuur bedraagt 10 tot 25 jaar.

De natuurlijke opslag binnen het plangebied is echter niet ouder dan 8 jaar. Met een toeslag van 1/3 van een toeslag en dient financiële compensatie plaats te vinden met een omvang van 3.252 m². Navolgende tabel geeft de financiële compensatie weer bij herbegrenzing van het plangebied.

Droog bos met productie 16.03			
Kostenaspect	Toelichting	Eenheid	Kosten binnen plangebied
Kosten voor aanschaf vervangende grond	Verwerving van gronden binnen De westelijke Peel ten behoeve van realisatie NNB	€ 7,5293 per m ²	€ 24.485,-
Kosten voor de basisinrichting	Aanplant droog bos met productie	€ 16,926 per hectare	€ 5.504,-
Kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd	Beheer kosten voor een periode van 10 jaar	€ 1.518 per hectare voor 10 jaar	€ 1.518,-
Deskundige kosten	2% van de marktwaarde van het perceel bedraagt € 368,-. Dit bedrag wordt daarmee opgehoogd naar € 1000,-	2% van de marktwaarde perceel, minimum € 1.000.	€ 1.000,-
Totaal bedrag			€ 31.483,-

Tabel 1: Compensatie bij herbegrenzing kleinschalige herbegrenzing binnen het plangebied

De initiatiefnemer van dit plan heeft conform de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor compensatie van de NNB zorg gedragen.

4.2.2.5 Regels voor wijziging naar wonen

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een verbod op nieuwvestiging van woningen opgenomen. In artikel 3.69 sub 2 is een uitzondering hierop opgenomen voor realisatie van één of meer woonfuncties in cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Voorwaarde hierbij is dat met deze vestiging het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. De kosten van dit behoud of herstel kunnen onderdeel uitmaken van de te realiseren kwaliteitverbetering van het landschap. Het bestemmingsplan dient inzicht te geven in de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Hiertoe is het waardestelling rapport opgesteld dat ook onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Herbestemming van het cultuurhistorische object binnen het plangebied past binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Noord Brabant.

4.2.2.6 Zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.90 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een zorgplicht voor gemeenten opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit bij de voorbereiding en verankering van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet duidelijk zijn hoe omgegaan wordt met het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Een bijzonder aspect hierbij is het principe van zuinig ruimtegebruik. De ontwikkeling moet leiden tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met de beoogde herbestemming wordt tegemoet gekomen aan de principes van zuinig ruimtegebruik en kwaliteitverbetering van het landschap. De ontwikkeling vindt plaats op locatie waar thans reeds een bouwwerk aanwezig is. Dit bouwwerk wordt herbenut ter behoud van de cultuurhistorische waarden hiervan. De beoogde ontwikkeling heeft grote investeringen tot gevolg. Met deze investeringen wordt ook voldaan aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens is er sprake van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Behoud van de cultuurhistorische waarden en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

De gemeenteraad heeft thans ook de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente Deurne. De Structuurvisie 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.

Voor wat betreft woningbouw is het uitgangspunt dat het toevoegen van passende kwaliteit en een beperkte kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk kan zijn. Voor de structuurvisie betekent dit een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen. Daarnaast worden bestaande, maar nog niet gerealiseerde woningbouwtitels en woningbouwbestemmingen, bij de actualisatie van bestemmingsplannen kwantitatief en kwalitatief heroverwogen door de gemeente. Het doel hiervan is het behoud van flexibiliteit om ook op de langere termijn omzettingen van leegstaand vastgoed, goede initiatieven en kleinschalige oplossingen van actieve inwoners en ontwikkelaars mogelijk te maken. Omzettingen/projecten komen alleen van de grond als er behoefte (vraag) is naar deze extra woningen. Als dit niet het geval is en ze toch gerealiseerd worden, ontstaat elders leegstand. Uitgangspunt is en blijft balans tussen vraag en aanbod.

In navolging van vaststelling van de structuurvisie is tijdens behandeling van de gemeentebegroting voor 2018 geconstateerd dat er grote vraag is naar woonruimte binnen de gemeente Deurne en de wens om in eigen beheer te bouwen. De beoogde ontwikkeling door de initiatiefnemer betreft een dergelijke wens. Een bestaand cultuurhistorisch complex wordt hiermee herbenut en blijft behouden voor de toekomst. Bij herontwikkeling van het complex wordt tegemoet gekomen aan de in structuurvisie genoemde wens tot 'gasloos wonen' en het principe van 'nul op de meter'.

4.3.2 Woonvisie 2019-2040

De gemeenteraad van de gemeente Deurne heeft de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040 , prettig wonen en leven in Deurne, betaalbaar en divers' vastgesteld op 3 juli 2019. De gemeente Deurne wil een aantrekkelijke woon- en leefgemeente zijn en blijven, voor iedereen. Dit is het uitgangspunt van het geactualiseerde beleid.

De wensen, mogelijkheden en behoeften van de inwoners veranderen. Het is van belang dat het woningaanbod meebeweegt. Bovendien verandert de wet- en regelgeving op het gebied van wonen,

maar ook van duurzaamheid en zorg. De vastgestelde woonvisie geeft heldere kaders waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven.

De speerpunten in de woonvisie zijn:

- Stimuleren van woningbouwinitiatieven voor senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen.
- Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen, betaalbaar en levensloopgeschikt.
- Ruimte bieden voor (andere) woonvormen die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften
- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw
- (Alle) kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien
- Duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar.

In de woonvisie is het navolgende afwegingskader opgenomen voor woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied:

- *Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet toegestaan*
- *Het college kan in afwijking daarvan besluiten:*
 - *het omzetten van een monument of beeldbepalend pand in één woning toe te staan*
 - *het splitsen van een monumentale- of beeldbepalende woning in meerdere woningen of wooneenheden toe te staan*
 - *medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd (inleveren van een intensieve veehouderij bestemming en slopen) en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd (bijvoorbeeld beëindiging van een overbelasting van geur van omliggende woningen). Bij de beoordeling van de milieuwinst worden minimaal de Ruimte voor Ruimte-regels van de provincie gehanteerd, zoals (minimaal) 3.500 kg fosfaat inleveren en minimaal 1.000 m² slopen.*
 - *Voor maximaal 4 locaties (bestaande bebouwde locaties of locaties met een woonbestemming) in de periode 2019-2040 medewerking verlenen aan de realisatie van 'innovatieve woonvormen met een directe relatie tot het buitengebied'. Aan deze medewerking kunnen voorwaarden gekoppeld worden ten aanzien van sloop en inpassing in het landschap. Maximaal 25 wooneenheden³⁰ per locatie. Deze innovatieruimte staat los van het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten.*
- *De omzetting van een bedrijfswoning in regulier wonen is op basis van het woonbeleid altijd toegestaan (toetsing alleen planologisch en milieutechnisch).*

De beoogde herbestemming ziet toe op realisatie van één woning binnen een beeldbepalend pand (cultuurhistorisch waardevol complex). Het College van burgemeester en wethouders heeft hiervoor principemedewerking verleend. Deze woning past binnen de plancapaciteit die de gemeente Deurne nog ter beschikking heeft.

4.3.3 Regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is een gemeentelijk beleidskader opgenomen, waarin wordt beschreven op welke wijze en met welke kwaliteit de gemeente

wil dat de kwaliteitsverbetering van het buitengebied als tegenprestatie voor het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden vorm krijgt. Hierbij is aangesloten bij de in de gemeente Deurne aanwezige landschapstypes.

Rekening houdend met de impact op de omgeving heeft de gemeente drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Het College van burgemeester en wethouders heeft bepaald dat binnen het plangebied sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. Voor dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen wordt bovenop de basisinpassing (zijnde algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteits-toevoeging vereist, de basisinpassing-plus.

Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging. Dit betreft:

- a. Extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. 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 en ecologische verbindingzones.

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, zijn in de gemeentelijke Nota Kostenverhaal uitgewerkt. Daarbij biedt dit beleidskader een toetsingskader voor het kwalitatieve gedeelte van de compensatie op de locatie zelf.

4.3.4 Nota Kostenverhaal 2018

4.3.4.1 Inleiding

Met vaststelling van de Nota Kostenverhaal 2018, in navolging van de Nota Kostenverhaal 2014 heeft de gemeente Deurne een regeling opgenomen voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Deurne heeft een inhoudelijk beleidskader voor deze regeling opgenomen in bestemmings-

plan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Het financiële gedeelte van deze regeling wordt geborgd in de Nota Kostenverhaal 2018.

Binnen het plangebied is sprake van een categorie 3-ontwikkeling. Een initiatiefnemer kan of wil soms de basisinspanning ook niet geheel realiseren op de locatie van de ontwikkeling. Er kan maatwerk geboden worden door de basisinspanning over verschillende locaties te spreiden. Daarnaast kan de initiatiefnemer kiezen voor een storting in het Groenfonds. De mogelijkheden voor kwaliteitverbetering zijn als volgt:

1. Op het eigen perceel: De initiatiefnemer realiseert zoveel mogelijk inpassing van zijn ontwikkeling op het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt, waarbij de kwaliteitscriteria uit het gemeentelijk beleidskader leidend zijn.
2. Op aangrenzende percelen van de initiatiefnemer: De inpassing van de ontwikkeling kan ook op die aansluitende percelen plaatsvinden wanneer deze in eigendom zijn en dit passend is voor het landschapstype ter plaatse volgens het gemeentelijk beleidskader.
3. Op percelen van de initiatiefnemer elders in de gemeente: Wanneer de initiatiefnemer de inpassing niet volledig op eigen perceel of aangrenzend perceel kan of wil realiseren en hij heeft een perceel op een andere locatie in de gemeente, kan hij dit perceel inzetten. Op dat perceel realiseert hij dan maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap die op die locatie het best passend zijn volgens de criteria uit het gemeentelijk beleidskader.
4. Via een fondsstorting: Wanneer de initiatiefnemer zijn inspanning niet volledig op eigen perceel, aangrenzende percelen of elders gelegen percelen kan of wil realiseren, doet hij een fondsstorting voor het resterende gedeelte. De gemeente Deurne realiseert mede met de bijdragen die in het Groenfonds binnenkomen de groene projecten uit het Groenstructuurplan.

Bij de eerste drie mogelijkheden gaat het om invulling in natura die initiatiefnemer zelf realiseert en beheert. Bij de vierde mogelijkheid, de fondsstorting, zorgt de gemeente voor realisatie en beheer.

4.3.4.2 Hoogte bijdrage ontwikkeling categorie 3

De gemeente Deurne heeft gekozen voor de methode waarbij het 'rood' aan de hand van forfaitaire bedragen wordt omgerekend naar euro's die worden ingezet voor 'groen'. Hiervoor is een lijst met forfaitaire bedragen opgesteld. Wanneer de uitkomst van de berekening voor een ontwikkeling kennelijk onredelijk is, vraagt de gemeente advies aan de onafhankelijke makelaar/taxateur die de lijst met forfaitaire bedragen heeft opgesteld. Met behulp van forfaitaire bedragen kan de waardestijging van bijvoorbeeld grond die door de ontwikkeling wordt gerealiseerd worden bepaald. Vervolgens moet worden bepaald welk gedeelte van de waardestijging ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering. Dit percentage heet de basisinspanning. Bij uitbreiding van bebouwing bedraagt de basisinspanning 20% van de waardevermeerdering.

In de Nota Kostenverhaal 2018 zijn de navolgende forfaitaire bedragen opgenomen voor ontwikkelingen in het buitengebied. Binnen het plangebied is echter geen sprake van een ontwikkeling waar forfaitaire waarden op van toepassing zijn. Er is binnen het plangebied sprake van een uniek cultuurhistorisch waardevol pand dat is aangekocht ter behoud van dit pand.

4.3.4.3 Kwaliteitverbetering van het landschap binnen het plangebied

Inleiding

Binnen het plangebied vindt verbouw van een pand plaats ter behoud van het cultuurhistorisch pand. Ten behoeve van herbestemming van de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Tegenprestatie kwaliteitverbetering van het landschap

Navolgende tabel geeft een beeld van de te realiseren kwaliteitsverbetering binnen het landschap.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Taxatiewaarde reinwaterkelder	3.795		€ 85.000,00
Totaal oud	3.795		€ 85.000,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen eerste 1.000 m²	1.000	€ 245,00	€ 245.000,00
Wonen 1.000 m² tot 2.249	1.249	€ 40,00	€ 49.960,00
Groen	1.499	€ 1,00	€ 1.499,00
Totaal nieuw	3.748		€ 294.960,00
Bestemmingswinst			€ 209.960,00
Minimale basisinspanning		20%	
Bestemmingswinst		€ 209.960,00	
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 41.992,00

Tabel 2: Tabel met te realiseren kwaliteitverbetering van het landschap binnen het plangebied

Herbestemming van het plangebied leidt tot een te realiseren kwaliteitverbetering van het landschap van € 41.992,-. Binnen het plangebied worden de cultuurhistorische waarden van het complex afleesbaar gemaakt in het landschap. Deze kosten voor deze maatregelen overstijgen de te realiseren kwaliteitverbetering van het landschap ruimschoots.

Voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van de reinwaterkelder zijn tenminste de volgende maatregelen met bijbehorende investeringen noodzakelijk:

- Handhaven en vergroten taluds;
- Openmaken van de kelder aan de achterzijde om daardoor de oorspronkelijke kelder zichtbaar te maken voor de buitenwereld
- realiseren van verbinding tussen kelder en pomphuis om zo de ruimtelijke samenhang afleesbaar te maken in het landschap;
- de oorspronkelijke kelder voorzien van twee gevelsystemen, enerzijds behorende bij het omliggende landschap en anderzijds met de oorspronkelijke betonlook, met een knipoog naar de oorspronkelijke kelder.

Dit is nader uitgewerkt in navolgende figuur. Dit zijn investeringen die niet samenhangen met het herbestemmen van het pand naar een woonbestemming, maar die (extra) worden gedaan voor het afleesbaar maken van de reinwaterkelder en het opjaagstation voor de toekomst.

Werkzaamheden ten behoeve van behoud cultuurhistorie	Aantal	Eenheid	€/eenheid	Totaal
Sloop en stutwerken (keerwanden e.d.)	1	post	€ 25.000	€ 25.000,-
Peil en uitzetten terrein/taluds (maatvoering)	1	post	€ 2.500,-	€ 2.500,-
Grondwerken talud e.d.	1	post	€ 7.500,-	€ 7.500,-
Staalconstructie entree en doorgang opjaagstation en reinwaterkelder	1	post	€ 7.500,-	€ 7.500,-
Dakbegroeiing	335	M²	€ 41,-	€ 13.735,-
Buitengevel stuksysteem 160 mm Comfort ps	247	M²	€ 115,-	€ 28.405,-
Betimmering gevels	46	M²	€ 215,-	€ 9.890,-
Betonvloer/dak en wanden garage entree	30	M²	€ 98,-	€ 13.230
Aluminium kozijnen verbinding pomphuis met kelder	30	M²	€ 350	€ 10.500,-
Totaal				€ 118.260,-

Tabel 3: Tegenprestatie kwaliteitverbetering van het landschap ten behoeve van behoud van cultuurhistorische waarden en afleesbaar maken van cultuurhistorische waarden in het landschap

Daarnaast vindt landschappelijk inpassing van het plangebied plaats. De knik in de Veenpluisweg wordt benadrukt door realisatie van een nieuw bosje. Van de bestaande, dichte begroeiing zullen enkele bomen worden geselecteerd en vrijgezet. Zo ontstaat een bomenscherm langs de knik in de Veenpluisweg die het effect van de wegbeplanting versterkt. Dit is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan dat als bijlage bij deze regels is opgenomen. Navolgende tabel geeft een beeld van de landschappelijke inpassing die tenminste gerealiseerd wordt.

Element	Oppervlakte in m²	Aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Bosje	633		€ 1,61	st	€ 1.019,13	€ 4,78	are	€ 30,26	€ 302,57	€ 1.321,70
Landschapsboom in bomenrij		15	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 84,45	€ 844,50	€ 844,50
Totaal										€ 2.166,20

Tabel 4: Tegenprestatie kwaliteitverbetering van het landschap bestaande uit landschappelijke inpassing van het plangebied

Het plangebied heeft conform de archeologische beleidskaart een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Conform de artikelen 7 en 9 van de Archeologieverordening 2010 geldt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde dat er vrijstelling voor archeologische onderzoek geldt in de navolgende gevallen:

- bodemingrepen dat een diepte van 50 cm onder maaiveld in gebieden of terreinen met een hoge verwachting (categorie 3), gematigde archeologische verwachting (categorie 4) en lage archeologische verwachting (categorie 5);
- voor gebieden met een lage archeologische verwachting (categorie 5) bodemingrepen met een omvang die lager is dan de omvang die m.e.r.-plichtig is, zijnde 10.000 m².

De bodemverstoring binnen het plangebied blijft onder de drempelwaarden. Geen archeologisch onderzoek is vereist. De bodem is bovendien geheel geroerd bij realisatie van de huidige bebouwing.

5.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied wordt een complex uit de jaren '70 van vorige eeuw herbestemd. De waardering voor het type erfgoed dat binnen het plangebied wordt herbestemd is tot op heden erg laag. Enerzijds komt dit door de technische aard van dit type gebouw, anderzijds door de geringe ouderdom. Door het buiten gebruik raken van dergelijke gebouwen, is er de laatste jaren steeds meer belangstelling ontstaan. Zo hebben sommige gemeenten onderzoek (laten) uitvoeren naar rioolwaterzuiveringsinstallaties (bijvoorbeeld in Ede) en zijn enkele van deze complexen herbestemd. Ook de 'geringe ouderdom' is steeds minder een belemmering om cultuurhistorie te herkennen en mee te wegen. De vroeger gehanteerde 50-jarennorm voor de aanwijzing tot monumenten is al reeds geruime tijd losgelaten. Na onderzoeken naar architectuur uit de periode 1940-1965, richten steeds meer overheden en andere organisaties zich op het erfgoed uit de daaropvolgende periode: 'Post 1965'.

Door bureau De Onderste Steen is een cultuurhistorische waardestelling voor het plangebied opgesteld. Deze cultuurhistorische waardestelling d.d. 2 juli 2018 behoort als bijlage bij deze toelichting. In dit rapport zijn de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied onderzocht. In het rapport is het volgende opgenomen:

“Het opjaagstation aan de Veenpluisweg 7 te Neerkant, bestaande uit een opjager en twee reinwaterkelders, werd gebouwd zo'n 20 jaar na de aansluiting van het platteland in deze regio op het leidingwaternetwerk. De bouw van het station was nodig door de toenemende vraag naar drinkwater, in combinatie met de schaalvergroting van met name de veeteelt in dit gebied. Het opjaagstation is van redelijk grote cultuurhistorische waarde in het kader van de ontwikkelingen van de Peel met betrekking tot de aanleg van openbare voorzieningen, alsmede de ontwikkelingen in de landbouw in de tweede helft van de 20ste eeuw.”

Uit het rapport blijkt dat het complex binnen het plangebied cultuurhistorisch waardevol is. Dit is ook onderschreven door de Monumentencommissie van de gemeente Deurne.

5.4 Natuurlijke en landschappelijke waarden

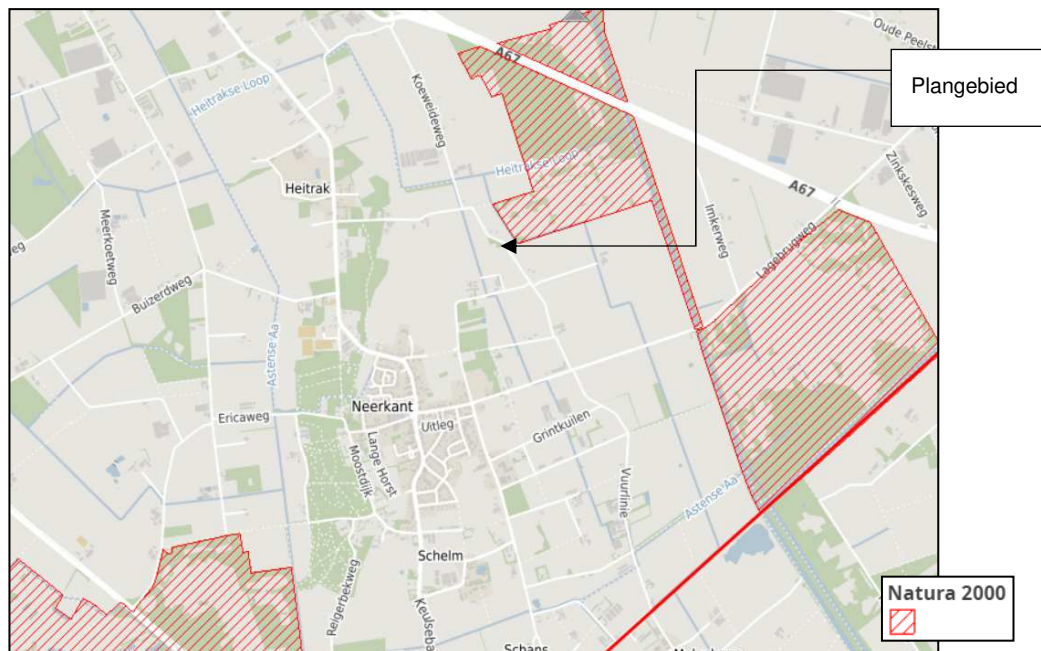
5.4.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. In deze wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Convention, de Conventie van Bern, Cites en het Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.4.2 Gebiedsbescherming

5.4.2.1 Natura-2000 gebied

Het plangebied is met een afstand van circa 115 meter tot het gebied, gelegen op korte afstand van het Natura-2000 gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura-2000 gebied.



Figuur 23: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebied 'Deurnsche Peel en Mariapeel'

Voor dit Natura-2000 gebied gelden de navolgende instandhoudingsdoelen en maatregelen:

- Behoud en ontwikkeling van het hoogveenlandschap;
- Realisering nieuwe natuur;
- Verbetering van de landbouwstructuur;
- Realisatie van recreatieve verbindingen;
- Behoud van de cultuurhistorie;
- Waterstand stabiliseren en watersysteem aanpassen;
- Bestrijding Trosbosbes.

De herbestemming van het bestaande cultuurhistorisch waardevolle erfgoed binnen het plangebied leidt niet tot aantasting van het nabijgelegen Natura-2000 gebied en leidt niet tot strijd met instandhoudingsdoelstellingen en maatregelen voor dit gebied.

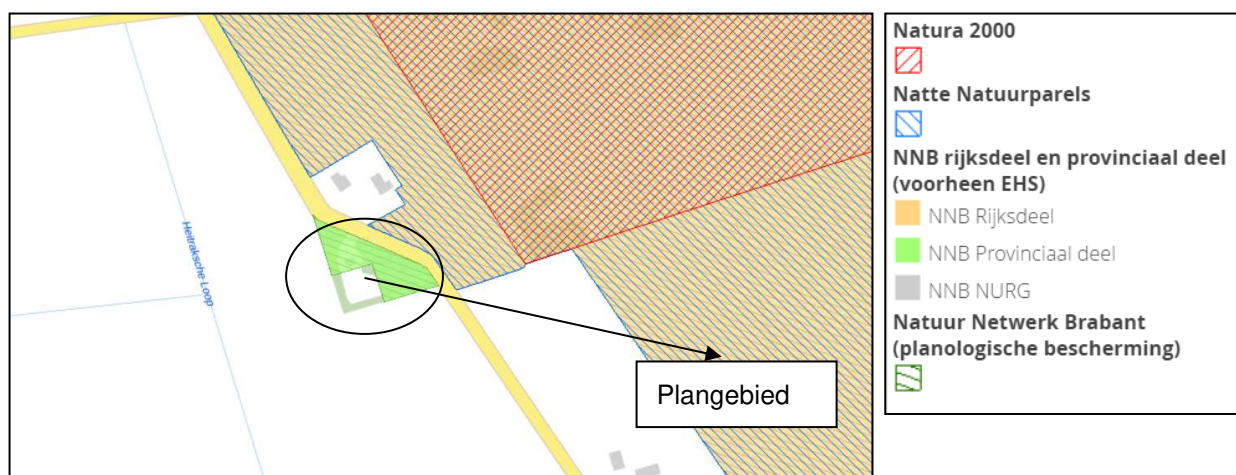
5.4.2.2 Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Het plan heeft geen effect op voor stikstofgevoelige gebieden. Effecten van geluid, licht en trilling kunnen uitgesloten worden omdat de instandhoudingsdoelen daarvoor niet gevoelig zijn en omdat de effecten van de beoogde ontwikkeling dusdanig beperkt zijn dat deze ecologisch niet meetbaar zijn. In de beoogde situatie vindt door het opnieuw in gebruik nemen van het complex binnen het plangebied een beperkte toename van stikstofemissie door verkeersbewegingen plaats door gebruikers van het complex. Voor deze uitstoot is een Aerijs berekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit deze berekening blijkt dat de herbestemming geen effect heeft groter dan 0,00 mol per hectare per jaar.

5.4.2.3 Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Natuur Netwerk Brabant. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaartbeeld waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Ligging plangebied binnen Natuur Netwerk Brabant

Binnen dit Natuur Netwerk Brabant is het plangebied aangeduid als gelegen binnen een provinciaal deel van het Natuur Netwerk Brabant. Aan de overzijde van de Veenpluisweg is het gebied aangeduid als een Natte Natuurparel en gelegen binnen het Rijksdeel van het NNB. Aanduiding van het plangebied als Natuur Netwerk Brabant is een kennelijke fout. Het plangebied is ten onrechte aangeduid als natuur. Bij deze herbestemming is de aanduiding Natuur Netwerk Brabant verwijderd van het plangebied. De herbestemming is zeer kleinschalig van aard en omvang. Een bestaand, eerder al vergund maar wegbestemd complex, wordt opnieuw in gebruik genomen en verbouwd tot woning. Met de herbestemming is geen sprake van aantasting van 'wezenlijke waarden en kenmerken' van het NNB-gebied.

Door Veldbiologische werken is in een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quick scan met datum 22 januari 2020 en rapportnummer VBW c2020-56 behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit deze quick scan blijkt:

"Het gedeelte van het plangebied is in het Provinciaal Natuurbeheerplan aangewezen als natuurbeheertype N16.03 Droog bos met productie. Gezien de huidige ecologische hoedanigheid wordt bij wijziging geen nadelige gevolgen verwacht. Bij de voorbereidingen van de inrichting van het plangebied dient een 'groenplan' (beplantingsplan) opgesteld te worden en voorgelegd te worden aan bevoegd gezag. In dit 'groenplan' dient het plangebied als potentiële verbindingroute voor zoogdieren tussen het bosgebied aan zuidzijde en bosgebied en noordoostzijde te versterken. Geadviseerd wordt om in het 'groenplan' rekening te worden met voldoende beplantingsstructuur ten aanzien van foerageergebied en vlieg-/oriëntatieroute voor vleermuizen (open ruimtes afgewisseld met hoger opgaande bomen en andere beplanting)."

Binnen het plangebied is geen sprake van een NNB en er is geen effect op het NNB-gebied dat aan de overzijde van de Veenpluisweg gelegen is.

5.4.3 Soortenbescherming

5.4.3.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van twee beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waar naar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

5.4.3.2 Flora en fauna onderzoek

In samenhang met deze herbestemming is door het bureau Veldbiologische werken een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 22 januari 2020 met rapportnummer VBW c2020-56r behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hierna opgenomen.

“Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Verordening natuurbescherming Brabant, blijkt dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten is niet van toepassing. Van andere beschermde soorten is aanwezigheid in het plangebied uitgesloten of zijn negatieve effecten uitgesloten.

In algemene zin moet de Zorgplicht wel in acht worden genomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven. Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden.”

Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van flora en fauna waarden. Met het landschappelijk inpassingsplan dat als kwalitatieve verplichting is geborgd in deze regels is rekening gehouden met voldoende beplantingsstructuur ten aanzien van foerageergebied en vlieg-/oriëntatieroute voor vleermuizen (open ruimtes afgewisseld met hoger opgaande bomen en andere beplanting).

5.5 Bodemkundige waarden

Ten behoeve van de beoogde herbestemming is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 17 maart 2020 met rapportnummer B2421 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Resultaten

In het mengmonster BG1 van de visueel schone bovengrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster BG2 van de visueel schone bovengrond zijn gehalten aan minerale olie en cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden. Een verklaring is niet voorhanden. De marginaal verhoogde gehalten aan minerale olie en cadmium vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In het mengmonster OG1 van de visueel ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 zijn gehalten aan barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De marginale verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.”

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

5.6 Watertoets

5.6.1 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. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van herbestemming van 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 geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.6.2 Principes waterschap Aa en Maas

Waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.6.3 Beleidskader

5.6.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van vier programma's:

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te

beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in het beheergebied van het waterschap voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doet het waterschap door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Ingegaan wordt op hoe toegevoerd wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten.

4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

5.6.3.2 Keur 2015

Het waterschap beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap Aa en Maas 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 25: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is gelegen in een beschermd gebied. Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden vergunningplichtig zijn. Bij grondwerkzaamheden binnen het plangebied wordt om een vergun-

ning voor de werkzaamheden verzocht. Deze vergunning kan worden verleend. De herbestemming heeft geen invloed op grondwaterstand binnen het plangebied.

5.6.3.3 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 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, een toename van het verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en toename van een verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Binnen het plangebied wordt een bestaande opjager met reinwaterkelder verbouwd tot één woning. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied beperkt toenemen, bestaande uit een toename van het verhard oppervlak voor met name een verbinding tussen de opjager en de reinwaterkelder en voor terreinverharding rondom de woning en ten behoeve van een inrit en ruimte voor parkeren.

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 toegenomen 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.

5.6.3.4 GRP Deurne 2019-2023

Het GRP Deurne beschrijft de maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater en vormt de basis voor de opbouw en ontwikkeling van de rioolheffing voor de gemeente Deurne in de periode 2019-2023. In het GRP is opgenomen hoe moet worden omgaan met regenwater bij nieuwbouw en verbouw. Sinds 2008 ligt de eerste verantwoordelijkheid voor het verwerken van grond- en regenwater bij de perceeleigenaar. Daarvoor lag deze verantwoordelijkheid vooral bij gemeenten en vond verwerking van grond/regenwater plaats in de openbare ruimte. Gemeenten hebben beleidsvrijheid om hier een eigen invulling aan te geven. Nieuwbouw kan tot een toename leiden van afvoerend oppervlak en daardoor versnelde afvoer van regenwater. Het risico op wateroverlast neemt hierdoor toe. Bij nieuwbouw is er vaak nog voldoende ruimte en flexibiliteit om water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. De gemeente Deurne streeft naar een robuust watersysteem, waarbij het regenwater bij voorkeur zoveel als mogelijk zichtbaar en bovengronds wordt verwerkt. Waar mogelijk wordt de bodem benut voor het infiltreren van regenwater.

Als beleidsregel dient bij nieuwbouw te worden gehanteerd: 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond en, binnen het plangebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak. Het waterschap hanteert deze bergingseis ook, maar pas vanaf een verhard oppervlak van 2.000 m². De bergingseis dient te worden vastgelegd in bestemmingsplannen. Maatwerk is mogelijk indien toepassing van het bovenstaande niet mogelijk is.

Bij verbouw en uitbreiding (het gedeeltelijk herinrichten en uitbreiden van bestaand verhard oppervlak) is sprake van enige flexibiliteit om ruimte voor wateropvang te creëren. Daarom stimuleert de gemeente initiatieven van particulieren, bedrijven en instellingen voor duurzame omgang met water. Een afvoer naar het gazon waar het water kan wegzijgen is in veel gevallen al voldoende. De gemeente geeft daarnaast voorlichting over het bewuster omgaan met (hemel)water. Indien de uitbreiding van het verhard oppervlak groter is dan 10 m² dient ook bij verbouw en uitbreiding een waterbergingsvoorziening van 60 mm over de toename van het verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein, mits technisch haalbaar.

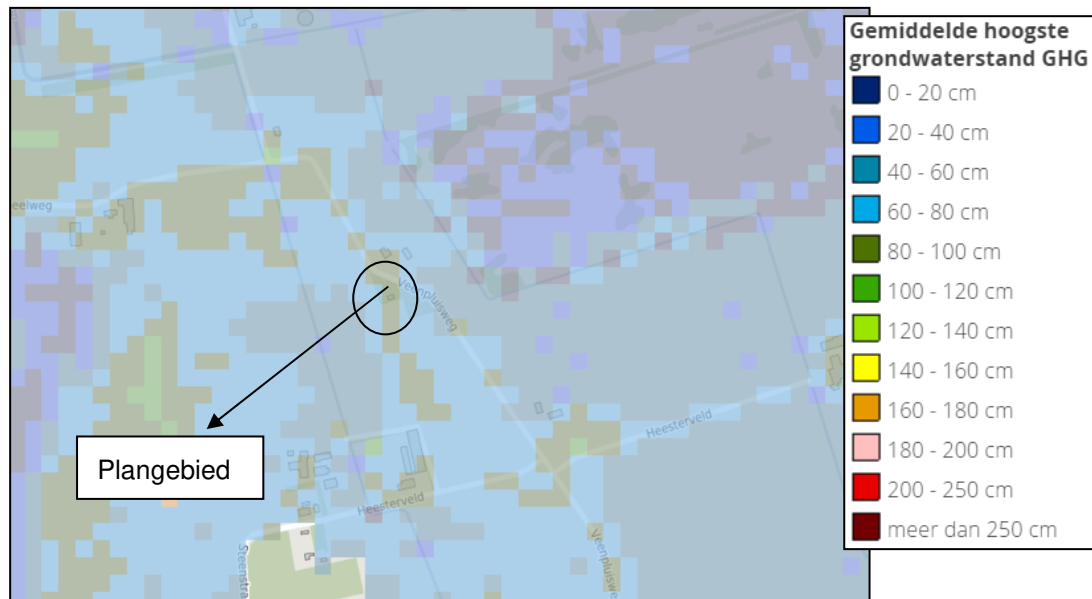
Het uitgangspunt is dat de te realiseren bergingsvoorziening binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De voorziening moet aan de volgende eisen voldoen:

- Controleerbaar op werking.
- Mogelijkheid tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- De voorziening moet binnen twee dagen leeggelopen zijn (bij maximaal 2 mm neerslag per etmaal).
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De aanwezigheid van een overloopvoorziening voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, bij voorkeur bovengronds.

5.6.4 Waterparagraaf

5.6.4.1 Bodem en GHG

Ter plaatse van de met aarde afgedekte voormalige reinwaterkelder is het terrein hoger (34 meter boven NAP). De relatieve hoogteligging van het terrein is weinig variabel en varieert van 30,9 meter boven NAP aan de zuidoostzijde tot 31,7 meter boven NAP aan de noordzijde bij aansluiting met de Veenpluisweg. Het plangebied is gelegen binnen een Laarpodzolgrond bestaande uit, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (cHn21). Op korte afstand van het plangebied komt nog enige bodem voor. De GHG bedraagt 60 tot 100 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de kaart met GHG voor het plangebied.



Figuur 26: Kaart met GHG voor het plangebied en omgeving

5.6.4.2 Oppervlaktewater

Noch binnen het plangebied, noch aansluitend hieraan is oppervlakte water gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed op oppervlaktewateren.

5.6.4.3 Hemelwaterinfiltratie

Het hemelwater dat valt op daken en verharding wordt binnen het plangebied geïntegreerd. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Geborgd is dat een hemelwaterinfiltratievoorziening met een omvang van 60 mm wordt gerealiseerd in samenhang met het bouwplan. Er is geen sprake van een substantiële toename van het verhard oppervlak.

5.6.5 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat als gevolg van een plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is omliggende milieugevoelige objecten zoals woningen en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen en of;
- bestaande milieubelastende bedrijven van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

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 vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen. De agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen behoudens het bedrijf aan Heesterveld 1. Dit bedrijf ligt op een afstand van circa 185 meter tot het plangebied. Op grond van de VNG-lijst geldt een richtlijnafstand van 200 meter. Deze afstand geldt op basis van het aspect geur. Voor de overige aspecten, gevaar, stof en geluid, geldt een aan te houden afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Ten aanzien van het aspect geur is in deze toelichting aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde herbestemming in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering.

5.8 Gezondheid in relatie tot veehouderijen

5.8.1 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen. Op basis van de 'Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018' opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

5.8.2 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking

Er is stappenplan opgesteld dat bij de ontwikkeling van een veehouderij kan worden toegepast. Na het doorlopen van het gehele stappenplan kan het advies van het Ondersteuningsteam zijn om een GGD advies op te vragen. Het stappenplan dient ook te worden gebruikt voor ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen. De volgende aspecten worden in het stappenplan meegenomen in de afweging of voor een specifieke situatie er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is:

1. Voor varkens en pluimveebedrijven: endotoxine richtafstand (= afstand waarbinnen naar alle waarschijnlijkheid de gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine wordt overschreden);
2. Toename in emissies van geur en/of fijnstof en/of ammoniak;
3. De wijze waarop met geurbelasting wordt omgegaan voor een aanvaardbaar woon-/leefklimaat;
4. Bij meerdere bedrijfsmatig gehouden diersoorten, de aanwezige diersoort(en) binnen een veehouderij;
5. Geitenhouderij binnen een straal van 2 kilometer van een gevoelige bestemming; of pluimveebedrijven binnen een straal van 1 kilometer van een gevoelige bestemming; of overige veehouderijen binnen een straal van 250 meter liggen woon- of verblijfsruimten van derden
6. De aanwezigheid van mestbe- en verwerking;

7. Ongerustheid bij omwonenden.

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Er is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden. In navolgende tabel zijn de resultaten opgenomen.

Veehouderij	Fijn stof emissie	Aan te houden afstand	Feitelijke afstand
Grintkuilen 5	477 kg/jaar varkens	139 meter	>900 meter
Heesterveld 1	99 kg/jaar varkens	44 meter	>100 meter
Heitrak 9	71 kg/jaar varkens	24 meter	>900 meter
Koeweideweg 16	7004 kg/jaar vleeskuikens	506 meter	535 meter

Tabel 5: Toets aan de aan te houden afstanden in het kader van fijnstof

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3, toetsing aan geur, is van toepassing in geval van een overbelaste situatie. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een overbelaste situatie geldt.

Stap 4, combinatie van diersoorten, is niet van toepassing. Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Stap 5 toetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet.

Binnen 2 kilometer van het plangebied bevindt zich één geitenbedrijf, aan Korte Zeilkens 19. Dit betreft een bedrijf waar 15 geiten gehouden mogen worden. Binnen een afstand van 1 kilometer is één pluimvee bedrijf, gelegen aan Koeweideweg 16. Er wordt wel voldaan aan de normen voor fijn stof en de concentratie endotoxine. Op kortere afstanden van deze bedrijven tot het plangebied zijn reeds woningen gelegen. Een GGD-advies is niet noodzakelijk. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan.

Er vindt geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats (stap 6). Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid (stap 7).

Op grond van het 'Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018' zijn geen knelpunten gevonden, waarvoor een advies van de GGD noodzakelijk geacht wordt.

5.9 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden in de omgeving van het plangebied zijn niet in gebruik voor de boomteelt. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Geurhinder

5.10.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe (burger)woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.10.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn diverse veehouderijen gelegen. Navolgende tabel geeft een beeld van de omvang en bedrijfssoort van deze veehouderijen met de daarbij behorende geuremissies. De dominante veehouderijen ten opzichte van het plangebied zijn hierin met een kleur aangegeven. Deze veehouderijen zijn ten opzichte van het plangebied de dominante veehouderijen wegens grootte van het bedrijf of de afstand van het bedrijf tot het plangebied.

Adres	Bedrijfssoort	Geuremissie	Afstand tot het plangebied
Steenstraat 10	Melkvee en paarden	0	220 meter
Heesterveld 1	Melkvee en vleesvarkens	14.922	185 meter
Bospeelweg 6	Melkvee en fokstieren	0	440 meter
Koeweideweg 17	Schapen	156	275 meter
Koeweideweg 13	Melkvee en vleeskalveren	890	405 meter
Koeweideweg 16	Vleeskuikens	105.058	535 meter

Tabel 6: Beeld van veehouderijen gelegen in de omgeving van het plangebied met daarin de dominante veehouderijen met een gele kleur aangeduid

5.10.3 Woon- en leefklimaat

5.10.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	3 – 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35 - 40	Extreem slecht

Tabel 7: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

Hierna worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.10.3.2 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met het programma V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van vier kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden.

Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Deurne ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant, d.d. 28 januari 2020. De achtergrondbelasting is hierbij berekend op het hele plangebied. Zo wordt hierbij het woon- en leefklimaat voor de gehele locatie bekeken. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,36 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 186 777

Rasterpunt linksonder y: 374 720

Gebied lengte (x): 2.000 m , Aantal gridpunten: 50

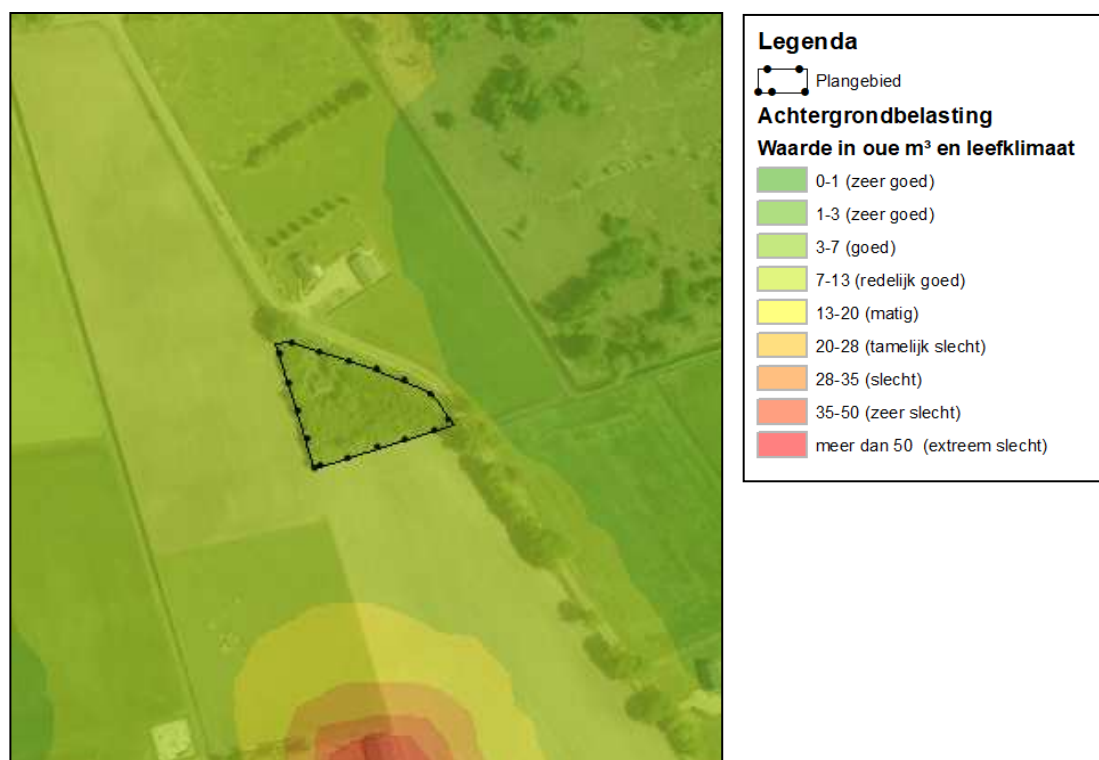
Gebied breedte (y): 2.000 m , Aantal gridpunten: 50.

In navolgende tabel is het resultaat van de berekende achtergrondbelasting weergegeven:

Rekenpunt	X-Coördinaat	Y-Coördinaat	Geurbelasting
Noordwest	188 738	376 755	7,414
Noordoost	188 776	376 747	7,273
Zuidoost	188 791	376 696	7,910
Zuidwest	188 758	376 686	8,221

Tabel 8: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Navolgende figuur geeft een beeld van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied.



Figuur 27: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

5.10.3.3 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 (de dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De veehouderijen gelegen aan Heesterveld 1 en Koeweideweg 16

zijn ten aanzien van het plangebied de dominante veehouderijen. Met behulp van het programma V-Stacks vergunning is de voorgrondbelasting van deze veehouderijen op het plangebied berekend. Hierna is de berekening voor de veehouderij aan Heesterveld 1 opgenomen.

Berekende ruwheid: 0,27 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Heesterveld 1	188 791	376 545	6,0	6,0	0,50	4,00	14 922

Geur gevoelige locaties:

GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Noordwest	188 738	376 755	14,0	3,3
Noordoost	188 776	376 747	14,0	3,8
Zuidoost	188 791	376 696	14,0	6,2
Zuidwest	188 758	376 686	14,0	5,7

Tabel 9: Berekening V-stacks vergunning voor veehouderij aan Heesterveld 1

Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Heesterveld 1 ter plaatse van het plangebied maximaal 6,2 bedraagt. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Berekende ruwheid: 0,21 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Stal 1	188 423	377 293	1,5	1,5	4,50	0,40	5 988
Stal 2	188 406	377 286	1,5	1,5	4,50	0,40	6 379
Stal 3	188 387	377 283	1,5	1,5	4,50	0,40	6 379
Stal 4	188 367	377 284	1,5	1,5	4,50	0,40	6 810
Stal 5	188 349	377 277	1,5	1,5	4,50	0,40	6 379
Stal 6	188 330	377 274	1,5	1,5	4,50	0,40	6 379
Stal 7	188 312	377 274	1,5	1,5	4,50	0,40	6 779
Stal 8	188 355	377 190	4,0	4,4	7,10	0,40	13 834
Stal 9	188 283	377 253	5,7	4,8	3,30	1,82	15 378
Stal 10	188 254	377 249	5,7	4,8	3,30	1,82	15 378
Stal 11	188 224	377 245	5,7	4,8	5,40	0,69	15 378

Geur gevoelige locaties:

GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Noordwest	188 738	376 755	14,0	5,1
Noordoost	188 776	376 747	14,0	4,8
Zuidoost	188 791	376 696	14,0	4,2
Zuidwest	188 758	376 686	14,0	4,2

Tabel 10: Berekening V-stacks vergunning voor veehouderij aan Koeweideweg 16

Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Koeweideweg 16 ter plaatse van het plangebied maximaal 5,1 bedraagt. Hiermee is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Binnen een afstand van 50 meter zijn ook geen veehouderijen gelegen waarvoor een vaste afstands-norm van toepassing is. Hiermee is er geen sprake van overschrijding van de achtergrondbelasting ter plaatse van veehouderijen zonder emissiefactor.

5.10.4 Ontwikkeling veehouderijen

De herbestemming van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Er is geen sprake van overschrijding van een aan te houden vaste afstand. Tussen de veehouderijen met een emissiefactor in de omgeving en het plangebied is in alle gevallen ten minste één geurgevoelige object gelegen dat dicht bij de veehouderijen gelegen is en hiermee de veehouderij eerder belemmeren dan de beoogde woonbestemming. De beoogde bestemming van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee dan ook niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.11 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel 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.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 5 maart 2020 met rapportnummer 1912/267/SH-01 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna zijn de samenvatting en conclusies uit de rapportage weergegeven.

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Veenpluisweg en de Bospeelweg. Voor de Bospeelweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Voor de Veenpluisweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van landschappelijke aard. Onderhavig plan betreft een transformatie, derhalve is het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger niet mogelijk. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) gelden overwegende bezwaren van financiële aard.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met de beleidsnota voor de vaststelling van hogere waarden van de gemeente Deurne. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan ten minste één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. In onderhavige ontwikkeling wordt aan deze eis voldaan aangezien het plan een vervanging is van bestaande bebouwing. Conform de aanvullende voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Deurne, dient de woning te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Uit de rekenresultaten blijkt dat dit het geval is. Bij de indeling van de woning dient rekening te worden gehouden dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt.

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Aangezien voor onderhavige woning sprake is van een procedure hogere waarde, is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. “

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure is een hogere waarde procedure gevolgd. Met verlening van de ontheffing hogere grenswaarde is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van akoestiek.

De geluidwering van de gevel moet voldoen aan het Bouwbesluit. Dit wil zeggen dat de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{a,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde besluit hogere waarde opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB dient te bedragen.

5.12 Luchtkwaliteit

5.12.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.12.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels 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. De in het Nationaal Samenwerkingsprogramma opgenomen 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 beteke-

nende 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. Aangezien dit bestemmingsplan de bestemming van één woning mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

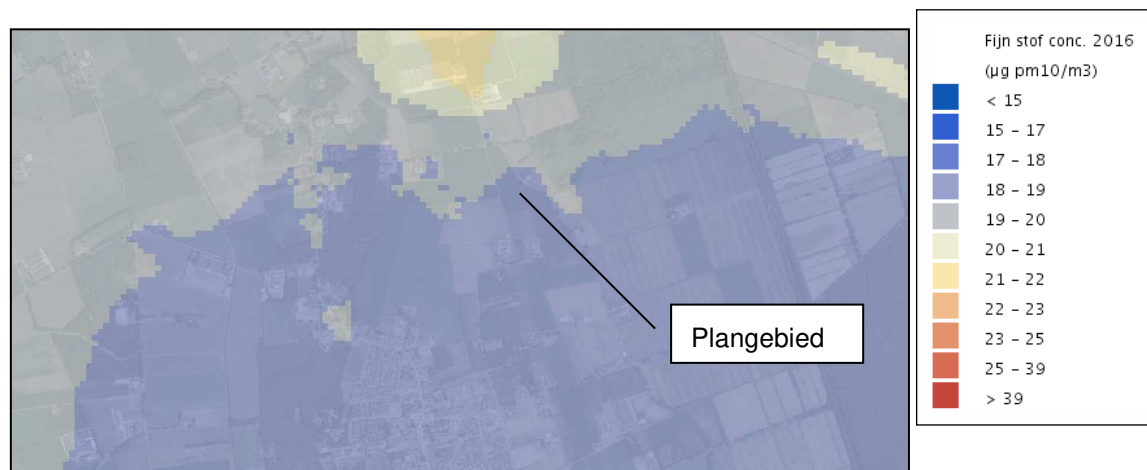
5.12.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.12.3.1 Fijnstof

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 28: Fijnstof 2016 PM_{10} met de ligging van het plangebied aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 29: Fijnstof 2016 $PM_{2,5}$ met de ligging van het plangebied aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2.5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. De herbestemming in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

5.12.3.2 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 30: Stikstofdioxide 2017 met de ligging van het plangebied aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

5.13 Externe veiligheid

5.13.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;

- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zo veel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

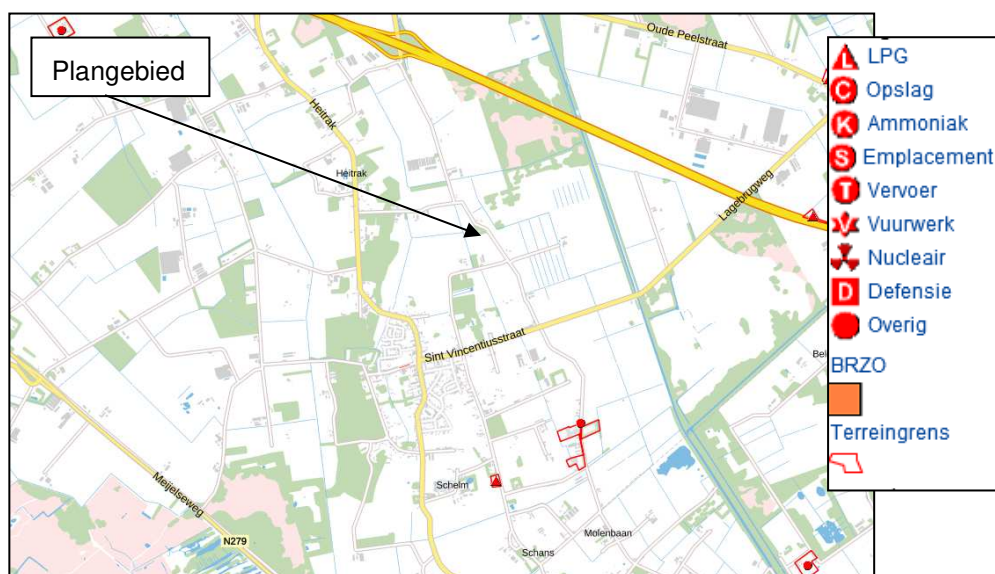
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.13.2 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. In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarvoor een risicocontour in het kader van de externe veiligheid geldt. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant opgenomen waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 31: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.13.3 Transport

5.13.3.1 Vervoer over het spoor

Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een spoorweg. Dit aspect leidt niet tot geen belemmeringen voor herbestemming.

5.13.3.2 Vervoer over het water

Er is geen sprake van waterwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen in de wijde omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

5.13.3.3 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A67 tussen Venlo en Eindhoven. Het invloedsgebied van de Rijksweg A67 bedraagt 4 kilometer in verband met het transport van toxische gasen op dit traject. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van deze weg. Conform artikel 7 en 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient in te worden gegaan op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid en dient advies te worden ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Wegens de afstand van het plangebied tot de weg kan volstaan worden met het standaardadvies van de Veiligheidsregio. Dit advies is opgenomen in paragraaf 5.13.4.

5.13.3.4 Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. Dit aspect is niet van toepassing.

5.13.3.5 Ondergrondse leidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect is niet van toepassing.

5.13.4 Verantwoording groepsrisico

5.13.4.1 Inleiding

Het plangebied bevindt zich op circa 1 kilometer van de Rijksweg A67. Deze weg maakt onderdeel uit van het basisnet. Conform artikel 7 en 9 van het Bevt is voor de ligging van het plangebied ten opzichte van de Rijksweg A67 een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. Voor deze verantwoording is gebruik gemaakt van het standaardadvies van de Veiligheidsregio.

5.13.4.2 Rijksweg A67

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen een invloedsgebied voor toxische stofgroepen. Bij een incident met een tankwagen met toxische vloeistof scheurt de tankwand. Een groot deel van de toxische vloeistof stroomt in korte tijd uit. De toxische vloeistof vormt een plas. De toxische damp wordt meegevoerd door de wind. Derhalve dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

Het plangebied ligt tussen de 200 meter en 4 km van de snelweg A67. Het plangebied ligt op circa 1 km van de snelweg A67 en daarmee buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals omzetting naar een woning een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen;
- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- Pas risicocommunicatie toe.

Hierna wordt ingegaan op het advies.

Mechanische ventilatie

De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als de woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie dient deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet te kunnen worden. Daarnaast betreft het geen nieuw te bouwen woning, waardoor dit niet is af te dwingen.

Beleidsregels

Het betreft een bestaand perceel, waar alleen een functie wijzigt. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Risicocommunicatie

Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

5.13.4.3 Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

5.14 Mer-beoordeling

5.14.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

5.14.1.1 Ad 1: Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is:

“D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.”

Dit bestemmingsplan ziet toe realisatie van één woning binnen bestaand complex. Daarmee blijft dit plan (ruim) onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2 (2.000 woningen of meer). Het plan is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze selectiecriteria zijn opgenomen in bijlage III bij de EU-richtlijn 2011/92/EU in art. 4, lid 3. Dit betreft een beschrijving van de kenmerken en de plaats van de projecten en de kenmerken van het potentiële effect.

5.14.2 Ad 2: Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Er is sprake van verbouw van een bestaand complex naar een woning. Het plan is zeer kleinschalig van aard en herbestemming heeft geen effect op Natura-2000 gebieden.

5.14.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoor-

deeld dat er bij realisatie van enkele woningen geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is. Hiermee is voor deze herbestemming geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en de regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functie-aanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

6.3.1 Inleiding

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

6.3.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en regels voor wijze van meten opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

6.3.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;

- 6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- 8 wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

6.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

6.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat twee regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

Het plangebied kent een woonbestemming voor hergebruik en verbouw van het complex met opjaagstation en reinwaterkelder naar één woning, ter behoud van cultuurhistorische waarden van het complex. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven. De bestaande bebouwing wordt herbenut en geschikt gemaakt voor bewoning. Tussen de het opjaagstation en de reinwaterkelder wordt binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds bouwen' ondergronds een verbindingsgang tussen deze bouwwerken gerealiseerd. De (ver)bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. In de regels is verankerd dat ten alle tijden recht gedaan moet worden aan behoud van cultuurhistorische waarden van de bebouwing binnen het plangebied. Daarvoor is de studie van Denkkamer opgesteld. Deze studie maakt ook onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

6.4.2 Groen

Ter borging van een goede landschappelijke inpassing is de bestemming 'Groen' opgenomen in dit bestemmingsplan. Uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan binnen deze bestemming is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de woonbestemming. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen, landschappelijke inpassing, een kabel- en leidingenstrook en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens mag één verharde ontsluiting naar de woonbestemming worden gerealiseerd.

6.4.3 Leiding

Binnen het plangebied is een waterleiding gelegen. Deze is thans niet meer gelegen zoals in het vigerende bestemmingsplan middels een dubbelbestemming is aangeduid. De huidige ligging van de waterleiding is middels opname van een dubbelbestemming beschermd.

6.4.4 Waterstaat – Attentiegebied NNB

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied NNB' toegekend. Deze gronden zijn mede bestemd behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de nabijgelegen natte natuurparel.. Deze bestemming en begrenzing is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet 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 initiatiefnemer van het plan.

Deze herbestemming betreft een particulier initiatief. De gemeente Deurne zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

8. OVERLEG EN PROCEDURE

8.1 Wettelijk vooroverleg

8.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 1.1.1, derde lid en 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bestuurlijk (voor)overleg gevoerd. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn betrokken bij totstandkoming van dit bestemmingsplan.

8.1.2 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

De provincie heeft in een brief d.d. 25 maart 2020 haar vooroverlegreactie kenbaar gemaakt. Deze reactie met kenmerk C2259409/4666515 is hierna samengevat. De provincie heeft als inhoudelijk standpunt:

Er is sprake van cultuurhistorische waarden van het object in relatie tot de geschiedenis van de waterhuishouding en de landbouwontwikkelingen van de streek zoals is onderbouwd in de cultuurhistorische waardenstelling. Op basis hiervan is herbestemming van het object voorstelbaar. Wel is het natuurlijk van belang dat dit op een zorgvuldige wijze gebeurt, dus met behoud van het karakter en de waardevolle elementen zoals omschreven in de cultuurhistorische waardenstelling.

In navolging hiervan stelt de provincie Noord-Brabant dat:

- *Herbegrenzing van de NNB binnen het plangebied voorstelbaar is. Dat voldaan moet worden aan artikel 3.21 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en dat de procedure zoals genoemd in artikel 6.2 gevolgd moet worden voor herbegrenzing van de NNB.*

In samenhang met deze procedure is een procedure voor herbegrenzing van de NNB gestart door de gemeente Deurne conform artikel 6.2 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

- *De provincie verzoekt met klem de dialoog met omwonenden te zoeken.*
Opdrachtgever heeft een omgevingsdialoog met omwonenden gevoerd.
- *De provincie verzoekt het in het voorontwerp in artikel 4.4.a opgenomen lid over sloop van cultuurhistorische bebouwing te schrappen daar dit in strijd is met het planvoornemen.*
Deze ommissie uit het voorontwerp is geschrapt. De intentie is nooit geweest het pand te (kunnen) laten slopen, maar niet uit te sluiten dat verbouw van het pand mogelijk is met in acht name van behoud van cultuurhistorische waarden. Het artikellid is hierop aangescherpt.

8.1.3 Vooroverlegreactie waterschap

Het waterschap stemt in inhoudelijk in met dit bestemmingsplan, maar verzoekt tot aanscherping van de planregels op twee onderdelen. Dit betreft:

- Opname van een voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging zoals genoemd in de toelichting. Deze voorwaardelijke verplichting is toegevoegd.

- Toevoeging van 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving bij 'Wonen'. Dit is toegevoegd.

8.2 Ontwerpbestemmingsplan

8.2.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 10 juli 2020 gedurende een termijn van 6 weken gepubliceerd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

8.2.2 Ambtshalve aanpassingen

Gedurende deze bestemmingsplanprocedure is het ontwerp voor verbouw van de woning en bijbehorende bouwwerken nader uitgewerkt door Denkkamer Architectuur & Onderzoek, in samenwerking met P15(stads)landschappen. Het voorlopig ontwerp voor de woning wordt ondersteund door de Monumentencommissie. In navolging van dit voorlopig ontwerp is dit bestemmingsplan voor vaststelling aangepast. Met goedkeuring op het voorlopig ontwerp en de uitgangspunten en koppeling van deze ontwerp-opgave aan de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat cultuurhistorische waarden binnen dit plangebied behouden blijven.

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure is aan Gedeputeerde Staten verzocht de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant te wijzigen ten behoeve van deze beoogde herbestemming. Gedeputeerde Staten hebben op 29 september 2020 ingestemd met deze wijziging. Het besluit behoort als bijlage bij deze toelichting.

8.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep.