

Toelichting
Reeksenakker ong., te Deurne

Gemeente Deurne
Februari 2023

Toelichting bestemmingsplan

‘Reeksenakker ong., te Deurne ‘ Gemeente Deurne

Bestemmingsplan: Verbruggen Juridisch Advies
Mr. A.W.R.A. Verbruggen
Adriaen van Ostadehof 22
5753 CP Deurne
a.verbruggen@verbruggenadvies.nl

Versie: NL.IMRO.0762.BP202108.C001
BP.Reeksenakker.2021-09

Datum: 28 februari 2023

Inhoudsopgave

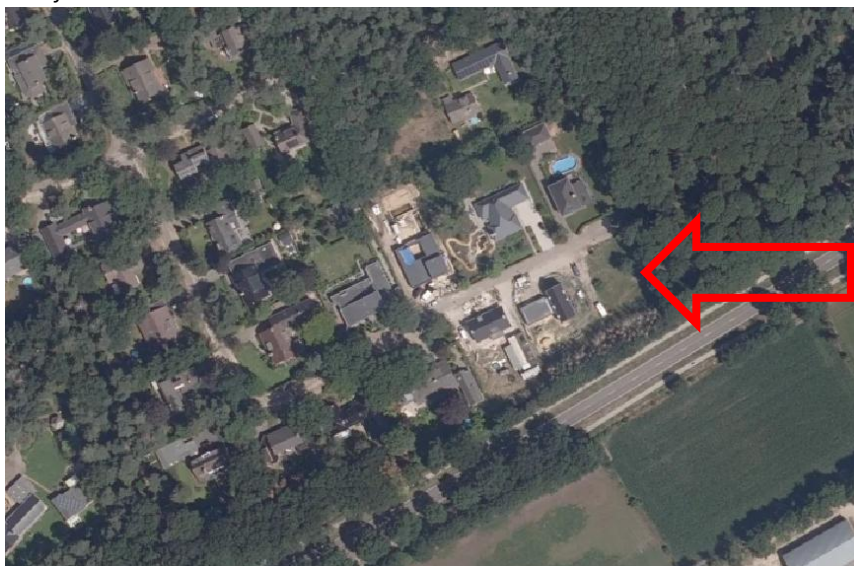
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Bestemmingsplan 'Walsberg, 1e herziening'	5
1.3 De gewenste ontwikkeling in relatie tot het geldende bestemmingsplan	6
1.4 Opzet toelichting	6
 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	 7
 Hoofdstuk 3 Beleidskader	 9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Conclusie beleidskader	17
 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	 18
4.1 Flora & Fauna	18
4.2 Milieu	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.4 Water	30
4.5 Verkeer en parkeren	31
4.6 Kabels en leidingen	32
4.7 Stedenbouw en planologie	33
4.8 M.e.r-beoordeling	33
 Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	 36
5.1 Economische haalbaarheid	36
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	36
5.3 Conclusie	37
 Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	 38
6.1 Planstukken	38
6.2 Toelichting op de verbeelding	38
6.3 Toelichting op de regels	38
6.4 Vergunningsvrij bouwen	40
 Bijlagen:	
1. Quicksan Flora en Fauna, 221-DRe-nw-v2	
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï, 221-DRe-wl-v3	
3. Archeologisch bureauonderzoek, KSP rapport 21181	
4. Archeologische verkennend veldonderzoek, KSP rapport 22193	
5. Te behouden bomen	
6. Nota van zienswijze Reeksenakker	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De planlocatie, plaatselijk bekend als, Reeksenakker ongenummerd te Deurne, heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Walsberg, 1e herziening' de enkelbestemming 'Woongebied-2' en de helft van het perceel kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Het grootste deel van het perceel is ingericht als grasland met op de zuidelijke perceelgrens een bomenrij. Ten oosten hiervan bevindt zich een perceel met de bestemming 'Bos', dat gelegen is in het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'. De locatie is gelegen ten oosten van de kern Deurne, meer bepaald de wijk Walsberg en ten noorden van de Langstraat, de provinciale weg (N270) die Deurne met Venray in het oosten en Helmond in het westen verbindt. Aan de noordzijde wordt het perceel begrenst door de Reeksenakker en aan de westzijde door een bestaande woning. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie C, nummer 4184.

Luchtfoto



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 1.090 m². Initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied één woning met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

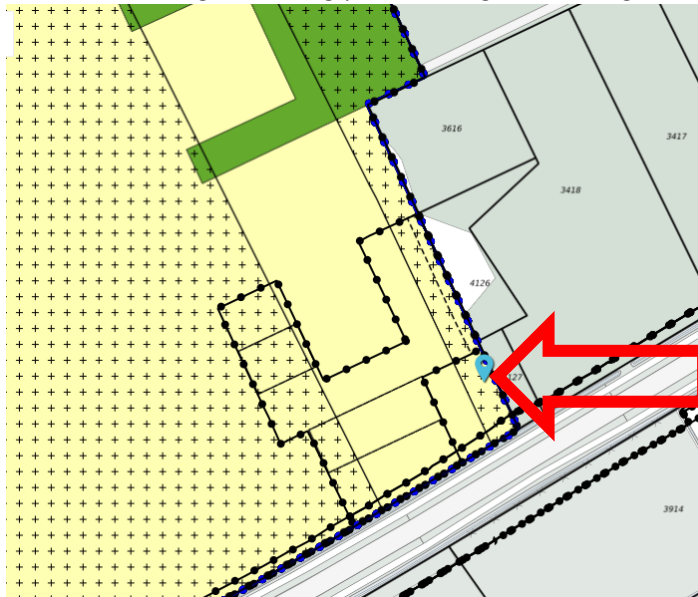
Met voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de door initiatiefnemer gewenste realisatie van één woning, ruimtelijke, financieel en milieutechnisch mogelijk is. Met dit bestemmingsplan beoogt initiatiefnemer de bouw van één vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken.

1.2 Bestemmingsplan 'Walsberg, 1e herziening'

De locatie Reeksenakker ongenummerd te Deurne is gelegen in het gebied van de geldende bestemmingsplannen 'Walsberg, 1e herziening' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2017).

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied-2'. De locatie heeft geen 'bouwvlak'. Circa de helft van de bestemming 'Woongebied-2' kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Walsberg, 1e herziening' met ligging plangebied



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Woongebied-2

De op de verbeelding als 'Woongebied-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in bestaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': nieuwe woningen tot een maximum van het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': de bescherming en instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle panden;
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. erven en tuinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, paden en parkeren;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Nieuwbouw van woningen is in het plangebied niet rechtstreeks toegestaan. Het

bestemmingsplan kent geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden die de bouw van één woning mogelijk maakt.

Waarde – Archeologie Hoog

De voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

1.3 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan

Het onderhavige initiatief heeft de bestemming 'Woongebied-2' en dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie Hoog'. Ondanks de woonbestemming is het bouwen van een woning in het plangebied niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt een maatwerk oplossing geboden om de realisatie van één woning met bijbehorende voorzieningen in het plangebied mogelijk te maken.

1.4 Opzet toelichting

De toelichting wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Juridische planopzet

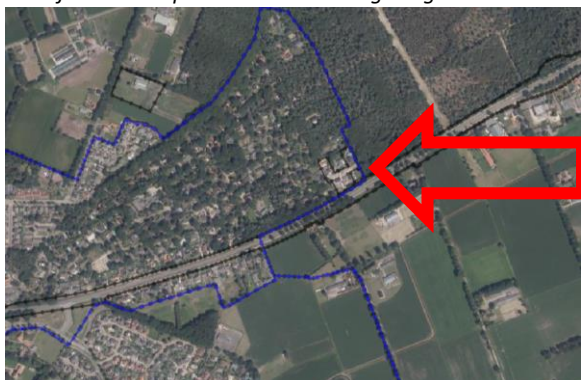
Hoofdstuk 2 De planbeschrijving

De planlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de Reeksenakker ten oosten van de kern Deurne, meer bepaald Walsberg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie C, nummer 4184. De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 1.090 m².

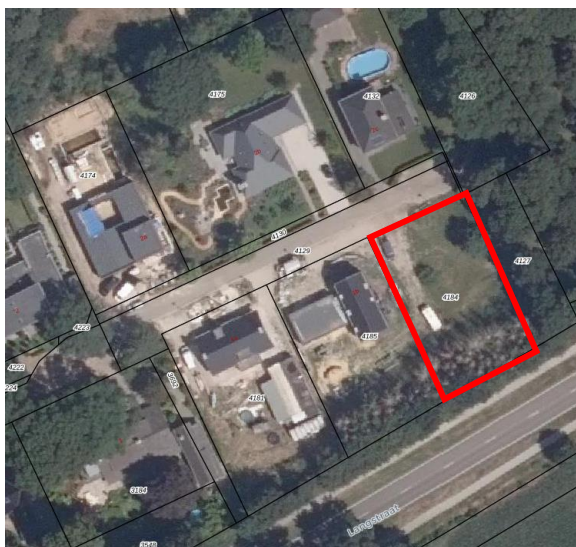
Het perceel wordt omsloten door de Langstraat aan de zuidzijde en de Reeksenakker aan de noordzijde. Aan de westzijde grenst het perceel aan de woning Reeksenakker 1b. Aan de oostzijde ligt het perceel op de grens met het buitengebied waar het perceel overgaat in een bosperceel.

In de huidige situatie zijn in het plangebied geen bouwwerken aanwezig. Het perceel is voor het grootste deel in gebruik als grasland met op de zuidelijke en oostelijke perceelgrens enkele bomen.

Luchtfoto van de planlocatie in de omgeving



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



Het plangebied roodomrand

De Reeksenakker is een doodlopende straat. De planlocatie is het laatste perceel aan de zuidzijde van de Reeksenakker. Op de planlocatie was in het verleden een woning voorzien, passend binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur (ruime opzet met vrijstaande woningen). Het toevoegen van één woning op deze plek als beëindiging van de Reeksenakker past in de bestaande ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur en context en in het aanwezige bebouwingslint.

Het initiatief behelst de bouw van één vrijstaande 'nul op de meter' woning met bijbehorende voorzieningen. De woning krijgt een directe ontsluiting op de Reeksenakker en met de bouw van de woning wordt het bebouwd gebied tegen de Walsbergse bossen afgerond.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

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

3.1.2 *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win

situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning met bijbehorende voorzieningen. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk en gezond dorp en het initiatief voorziet in een behoefte van de huidige generatie waarbij door inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied dit niet ten koste gaat van toekomstige generaties. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.3 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden onderhavig plan is getoetst aan de geconsolideerde versie van 18 mei 2016.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een

nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4 *Regeling algemene regels ruimtelijke ordening*

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. In het Rarro zijn radarverstoringsgebieden opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem.

Het Rarro staat niet aan het initiatief in de weg.

3.1.5 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voorwaarden geformuleerd waaraan een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voornoemd artikel luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van één woning in bestaand stedelijk gebied. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking als een project enige omvang heeft. Het omslagpunt om van ‘enige omvang’ te spreken ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de bouw van één woning. Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden aangetoond dat er behoefte is aan de te bouwen woning. De nieuwe woning past binnen de flexibele plancapaciteit van de regio en de gemeente Deurne. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 3.3.

Gezien het voorgaande staat artikel 3.1.6, tweede lid Bro onderhavig initiatief niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet, die naar alle waarschijnlijkheid in 2022 in werking treedt, bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien. De vele regels worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie loopt, zoals hiervoor reeds opgemerkt, vooruit op de (landelijke) invoering van de Omgevingswet, waarbij iedere overheidslaag verplicht wordt een omgevingsvisie vast te stellen.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het betreft ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de middellange (horizon 2030) en lange (horizon 2050) termijn. Naast deze specifieke ambities geldt als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De omgevingsvisie wil werken aan een concurrerende, duurzame economie. De concurrentie tussen steden en regio's en de grote veranderingen in de economie zijn de motor voor de Brabantse economie om te blijven vernieuwen en zich aan te passen. De provincie wil economie en leefomgeving sterker koppelen, waar beide van profiteren. Want een goed functionerende economie stelt ons in staat te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. Een fraai, beleefbaar landschap met veelzijdige natuur en cultuurhistorische elementen, historische binnensteden en karakteristieke dorpen en een gevarieerd aanbod aan recreatieobjecten in landelijk en stedelijk gebied vormen een essentiële vestigingsfactor.

Om tot een concurrerende, duurzame economie te komen is een aantrekkelijk vestigingsklimaat van belang. De omgevingsvisie stelt om dit te bereiken onder andere: We koesteren de aspecten van de leefomgeving die Brabantse steden en dorpen aantrekkelijk maken als vestigings- en woonprovincie. Dit vraagt om investeren in behoud, versterking en beleevingsmogelijkheden van het landschap met zijn natuur en cultuurhistorische waarden. We zorgen dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn in woonvormen, die aansluiten op de wensen van de inwoners en een recreatieaanbod met een breed scala aan mogelijkheden van stiltegebied tot pretpark. Stad en landelijk gebied samen maken Brabant tot werk-, woon-, en recreatieprovincie bij uitstek.

De Brabantse Omgevingsvisie zal de komende periode concreet worden vertaald in een omgevingsprogramma en een omgevingsverordening. Inmiddels is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie dateert van 8 december 2020. Het plangebied is op de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' gelegen in het 'stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'.



Uitsnede kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed met legenda

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.42 luidt:

(Lid 1) Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

(Lid 2) Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De bouw van één woning past binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 van de Interim omgevingsverordening. Voorts is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Door de realisatie van de woning wordt het bebouwd gebied van de kern Deurne tegen de Walsbergse bossen afgerond. Een leeg perceel zonder functie maar met de bestemming wonen wordt bebouwd met één duurzame, nul op de meter, woning. Het plan bevordert daarmee de omgevingskwaliteit en zorgt voor zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame energie en wordt er op het perceel een hemelwaterberging aangelegd van 60 mm over het totaal verhard oppervlak.

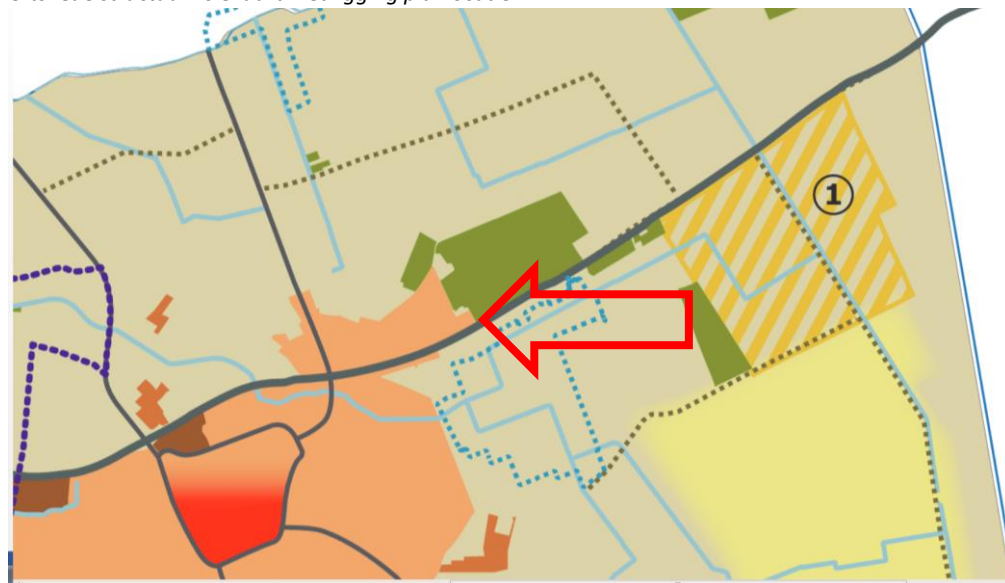
Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de regels van de interim omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant en staat deze niet aan het initiatief in de weg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Deurne 2030*

De gemeente Deurne heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Deurne 2030. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke mogelijkheden aan voor maatschappelijke functies, en zet in op behoud en versterking van de omgevingskwaliteiten van onze gemeente. De gemeente wil nadrukkelijk ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente. Ze geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente Deurne en laat zien waar de kansen liggen. Het landelijk gebied, landschap, natuur, woon- en werkgebieden en recreatie: elk thema biedt aanknopingspunten voor nieuwe initiatieven.

Uitsnede structuurvisiekaart met ligging planlocatie



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als 'Woonkernen'. In Hoofdstuk 3 van de Structuurvisie wordt de visie gegeven op de verdeling van functies over de gemeente. Er wordt opgemerkt dat de afronding van de kernen van Deurne in zicht komt. Er is nog behoefte aan extra woningen maar de behoefte neemt wel af.

De Deurnese woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie is een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen gemaakt. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreidingen van de kernen opgenomen. Een project komt alleen van de grond als er behoefte is aan de te bouwen woningen. Uitgangspunt is en blijft de balans tussen vraag en aanbod. Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

In Deurne is sprake van krapte op de woningmarkt. Het vinden van een (betaalbare) geschikte woning is in (bijna) alle segmenten erg moeilijk. Initiatiefnemer wil dan ook graag een woning bouwen. De woning wordt energieneutraal, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig gebouwd.

Gezien het voorgaande past de ontwikkeling van één woning, mede door de ligging van het plangebied in 'Woonkernen', binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Deurne 2030.

3.3.2 Woonvisie

Op 3 juli 2019 heeft de gemeente de woonvisie gemeente Deurne 2019-2040 'Betaalbaar & Divers Wonen' vastgesteld. De gemeente Deurne is bij uitstek een woon- en leefgemeente. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen. De woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften. In de provinciale prognose 2017 is de 'marge' van de voor Deurne berekende woningbehoefte voor de periode 2019-2040 tussen de 640 en 935 woningen.

Hoofddlijn bij nieuwbouw is dat ingezet wordt op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw. Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen, betaalbaar en levensloopgeschikt.

Kijkend naar het afwegingskader woningbouwlocaties geldt voor bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij onbebouwde randlocaties binnen bestaand stedelijk gebied, een nee, tenzij principe. Het bouwen van een nieuwe woning binnen dit gebied is niet toegestaan tenzij aan de volgende eisen wordt voldaan:

- Het initiatief aantoonbaar aansluit op een specifieke lokale behoefte of (zorg)doelgroep en daarvoor geen passende locatie als bedoeld onder het eerste punt beschikbaar is of op afzienbare termijn beschikbaar komt;
- Direct aangesloten wordt op het bebouwd stedelijk gebied, en daarmee een logische en stedenbouwkundig wenselijke afronding van bestaande bebouwing ontstaat die planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking) is;
- Het initiatief beperkt van omvang is (< 15 woningen).

Het initiatief voorziet in de realisatie van één levensloopbestendige woning, ideaal voor senioren. Hieraan blijkt juist behoefte. Qua typologie wordt daarmee aangesloten bij het aanwezige straatbeeld van de Reeksenakker. Zo betreft de nieuwe woning een vrijstaande woning. Daarnaast wordt met de bouw van een woning op deze locatie het bebouwingspatroon van de Reeksenakker afgerond door het laatste 'gat' in het straatbeeld op te vullen. Ten slotte is het initiatief beperkt van omvang, het betreft immers maar één woning.

Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de Woonvisie van de gemeente Deurne.

3.4 Conclusie beleidskader

De realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige woning binnen een woonbestemming op een perceel aan de Reeksenakker ongenummerd te Deurne (Walsberg), past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Flora en Fauna

4.1.1 *Wet Natuurbescherming*

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

Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van één woning met bijbehorende voorzieningen. De onderliggende bestemming is reeds 'Wonen'. Het nieuwe bestemmingsplan zal een bouwvlak met aanduiding toevoegen waardoor een vrijstaande woning gebouwd kan worden.

Het perceel is ingericht als grasland. Aan de oost- en zuidzijde zijn op de perceelgrenzen bomen aanwezig. Ten behoeve van dit initiatief is een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. De quickscan met nummer 221-DRe-nw-v2 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de Quikscan kan het volgende worden geconcludeerd. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in november 2021 geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten) of kenmerken hiervan.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 18 november 2021, is buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Het perceel is echter niet geschikt als broed- of verblijfplaats voor vleermuizen en broedvogels.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de

ontwikkelingen in het plangebied geen effecten zullen hebben op deze gebieden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Indien er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden geconstateerd, wordt gehandeld conform de Wet natuurbescherming. Daarnaast wordt bij de werkzaamheden rekening gehouden met het broedseizoen.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Voor een nadere onderbouwing van de conclusies wordt korthedshalve verwezen naar de Quikscan die als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

4.1.2 Natura2000 en stikstof

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden.

Om te beoordelen of er negatieve effecten zijn is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en de uitstoot van stikstof in het plangebied.

Door de voorgenomen ontwikkeling, het realiseren van één vrijstaande woning, is er een lichte toename van de ammoniakdepositie. Het betreft slechts de uitstoot van de verkeersbewegingen van en naar de woning, 8,6 verkeersbewegingen gemiddeld per dag (kencijfers CROW voor een vrijstaande koopwoning in rest bebouwde kom). De woning wordt als 'nul op de meter' woning gerealiseerd.

In het kader van het initiatief is gekeken naar de Handreiking woningbouw en Aerius die is opgesteld door de Rijksoverheid. Met behulp van de handreiking kan een beeld worden gegeven van de totale stikstofdepositie in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase. In de handreiking wordt voor 50 woningen op een afstand van 7 km van een Natura 2000-gebied uitgegaan van een indicatieve depositie van 0,00 mol/ha/jaar.

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 2,4 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied De Bult. Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van één woning binnen stedelijk gebied en binnen de bestemming 'Wonen'.

Het plangebied in relatie tot De Bult (geel op foto)



Bron: Ministerie van Landbouw, natuur en voedselkwaliteit

Omdat er in dit geval slechts één woning wordt gerealiseerd, kan worden aangenomen dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen vanuit het plangebied op het Natura 2000-gebied De Bult in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn uit te sluiten.

De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet Natuurbescherming 2017. Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.3 Bomen

Alle houtige opstanden in de Walsberg hebben een beschermde status en mogen niet beschadigd of gekapt worden. Op het perceel zijn enkele bomen aanwezig. De bomen zijn op de zuidgrens gesitueerd. Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak zijn geen bomen /houtopstanden aanwezig. Er staan wel twee bomen aan de oostzijde dicht op het bouwvlak waarbij de kroonprojectie van de bomen binnen het bouwvlak valt.

De bomen dienen te worden beschermd en behouden te blijven. Het is niet toegestaan om (graaf)werkzaamheden /opslag van materialen en of bebouwing te realiseren onder de kroonprojectie van de beide bomen (zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Om te waarborgen dat de bomen beschermd worden is in artikel 3.4.5 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodemkwaliteit

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In onderhavige situatie verandert de bestemming niet, er wordt wel een bouwvlak toegevoegd zodat er op het perceel een woning gebouwd kan worden. Door het toevoegen van een bouwvlak wordt de bestemming niet gevoeliger er is sprake van gelijke gevoeligheid.

Er bestaat een oud verkennend bodemonderzoek voor deze locatie uit 2000. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied de bovengrond ter plaatse van een voormalige stookplaats licht verontreinigd is met PAK. De grond ter plaatse van het overige deel van de locatie is niet verontreinigd. In de grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met chroom en /of zink aangetoond. Uit het (verouderde) onderzoek blijkt dat op de locatie geen verontreinigingen aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde functie /bestemming. In het kader van de wijziging van de bestemming is aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

In het kader van de toekomstige aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal conform de Bouwverordening gemeente Deurne 2010 (artikel 2.5.1, lid 1) wel een nieuw bodemonderzoek (conform de NEN 5740 en indien relevant conform NEN 5707) uitgevoerd moeten worden ter plaatse van de bouwlocatie. Het voorgaande bodemonderzoek uit 2000 is verouderd (>5 jaar), waardoor een actualisatie van de milieuhygiënische bodemkwaliteit wel noodzakelijk is in het kader van de Omgevingsvergunning bouwen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de bestemmingsplanprocedure.

4.2.2 Geur

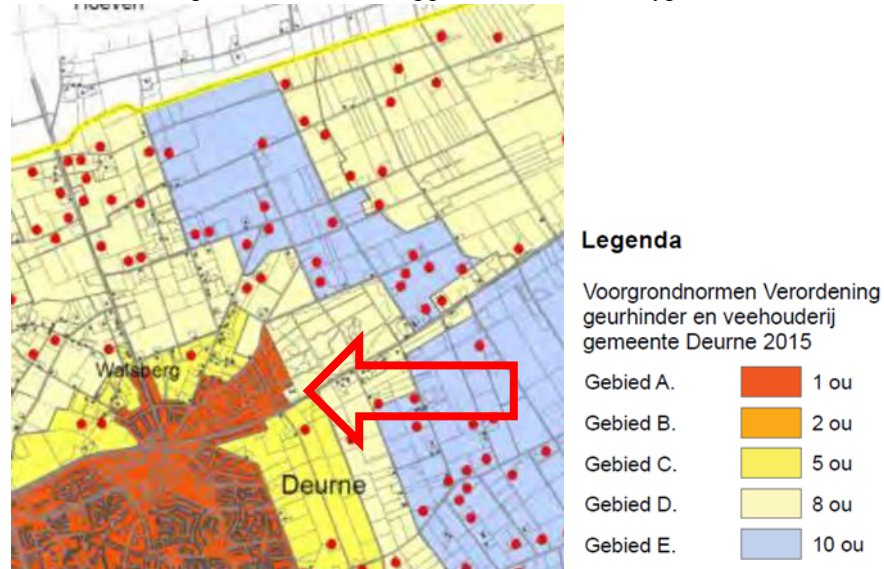
Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij

is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

In de gemeente Deurne is op 15 september 2015 een geurgebiedsvisie Deurne vastgesteld. In de geurgebiedsvisie is voor bepaalde gebieden opgenomen wat een acceptabele geurbelasting is. In de geurgebiedsvisie is de planlocatie gelegen in het gebied gedefinieerd als gebied "D". Ter plaatse van geurgevoelige objecten die gelegen zijn in dit gebied is een geurnorm van 8 ouE/m³ (voorgrondbelasting) opgenomen.

Uitsnede: kaart Voorgrondnormen Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015



Bron: Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade. In onderhavig geval zijn er in ieder geval twee relevante partijen: de bewoners van de te realiseren woning (geurgevoelige objecten) en de omliggende veehouderijen. De veehouderij heeft twee belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien hij concrete uitbreidingsplannen heeft (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), deze ook te realiseren. De toekomstige bewoners hebben belang bij een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de belasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De maximaal toegestane voorgrondbelasting op een geurgevoelig object op Reeksenakker ongenummerd is 8 ou/m³.

De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen. De achtergrondgeurbelasting is gelegen tussen 10-13 ou/m³ en voldoet daarmee niet aan de norm van 10 ou/m³, zoals deze voor een woning in de bebouwde kom wenselijk is. In de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Deurne 2015' wordt echter aangegeven dat in de kernrandzones een maximale achtergrondgeurbelasting van 13 ou/m³ als voldoende wordt beschouwd.

Het is realistisch om de omgeving te beschouwen als kernrandzone. Gezien hetgeen in de Beleidsregel is bepaald als norm voor een kernrandzone, 13,0 ou/m³, is het verantwoord om bij een achtergrondgeurbelasting tussen 10-13 ou/m³ de woning in het plangebied te realiseren. Bovendien worden alle veehouderijen in de omgeving door andere gevoelige objecten eerder beperkt, waardoor de geurbelasting van het plangebied nagenoeg niet hoger kan worden in de toekomst.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de te realiseren woning aan de Reeksenakker ongenummerd te Deurne niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en in de woning qua geur een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

4.2.3 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De planlocatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie, de locatie met de kleinste afstand (circa 1.200 meter) betreft een bedrijf in het fokken en houden van runderen (geen melkvee) aan Suezlaan 11 te Deurne.

Voorts loopt het tracé van de gasleiding Pernis-Venlo van de Gasunie, op circa 170 meter van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een transportweg dan wel spoorlijn.

Uitsnede Risicokaart



Bron: nederland.risicokaart.nl

Het plangebied bevindt zich ruim buiten de risicosfeer van de meeste risicobronnen. Het plangebied is gelegen binnen het zoekgebied van de grootste externe veiligheidszone van de voornoemde buisleiding. Op grond van artikel 11, lid 4 van het Besluit externe veiligheid transportroutes zou er een onderzoek moeten plaatsvinden naar het groepsrisico als bedoeld in artikel 12 besluit externe veiligheid transportroutes. Er wordt in casu afgezien van een onderzoek naar het groepsrisico omdat het plangebied een perceel betreft waaraan al een woonbestemming is toegekend. Het planvoornemen ziet alleen toe op het toevoegen van een bouwvlak. Omdat er in de nabijheid van de buisleiding weinig andere woningen zijn gevestigd op grond waarvan het groepsrisico al hoog zou zijn, wordt maatwerk geboden en wordt volstaan met te voldoen aan het navolgende advies van de Veiligheidsregio.

Met betrekking tot onderhavig initiatief is advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio heeft voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

1. Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd worden met afsluitbare mechanische ventilatie;
2. Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
3. Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

Ad 1: Mechanische ventilatie

Het gebouw wordt conform Bouwbesluit 2012 uitgevoerd met afsluitbare (artikel 3.31 Bouwbesluit) mechanische ventilatie. Gezien de ligging van de buisleiding wordt de aanzuigopening hoog in de gevel en niet in oostelijke richting geplaatst.

Ad 2: Beleidsregels

Het betreft een bestaand perceel, waar alleen het bouwvlak wordt toegevoegd. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Ad 3: Risicocommunicatie

De gemeente Deurne is aangesloten bij de landelijke risicocommunicatie. Daarnaast worden de toekomstige bewoners gewezen op de risico's van de buisleiding. Daarbij wordt aan de bewoners verteld wat te doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit ter bevordering van de zelfredzaamheid van omwonenden.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. De bewoners van de woning zullen gewezen worden op de risico's van de buisleiding. Daarbij wordt hen verteld wat te doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit ter bevordering van de zelfredzaamheid van omwonenden. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt één nieuw geluidgevoelig object mogelijk, de Wgh is van toepassing op de te realiseren woning. Ook moet worden bekeken of de nieuwe woningen hinder op kunnen leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven. Dit laatste wordt besproken in de paragraaf bedrijven en milieuzonering.

In het kader van onderhavig initiatief is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 221-DRe-wl-v3 is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies uit het rapport voor de Wet Geluidhinder en Ruimtelijke ordening luiden als volgt.

Wet geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB (plangebied binnen de bebouwde kom) mogelijk.

Er is onderzocht of de maatregel, het ophogen van de geluidwal (van 2 meter naar 3 meter hoogte) ter hoogte van de nieuwe woning aan de Reeksenakker, effectief is. De kosten voor het ophogen van de wal van 2 meter naar 3 meter hoogte bedragen circa 10.000 euro (50 meter á 200 euro). Deze financiële inspanning lijkt ten opzichte van de te behalen geluidwinst van 2 dB reëel.

Verder kan geconcludeerd worden, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, in zowel de situatie met geluidwal van 2 meter als 3 meter. De geluidbelastingen blijven ook in beide situaties onder de maximale ontheffingswaarden van 63 dB (plangebied binnen de bebouwde kom).

Zonder de maatregel van het verhogen van de geluidwal tot 3 meter ter hoogte van de nieuwe woning aan de Reeksenakker, bedraagt de hoogste geluidsbelasting op de achtergevel van de nieuwe woning 58 dB. De hoogste geluidsbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning bedraagt 38 dB. Dit betekent dat er sprake is van een geluidluwe gevel, waar een slaapkamer aan kan worden gesitueerd.

Rekening houdend met de maatregel van het verhogen van de geluidwal tot 3 meter ter hoogte van de nieuwe woning aan de Reeksenakker, bedraagt de hoogste geluidsbelasting op de achtergevel van de nieuwe woning 56 dB. De hoogste geluidsbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning bedraagt 37 dB. Dit betekent dat er sprake is van een geluidluwe gevel, waar een slaapkamer aan kan worden gesitueerd.

Er dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen voor de woning aan de Reeksenakker. De te verlenen ontheffingswaarde betreft 56 dB.

Een hogere waarde is noodzakelijk, omdat maatregelen aan de bron (geluidreducerend asfalt e.d.) of in de overdrachtsweg (wal, scherm etc.) niet verder mogelijk / reëel zijn. Bronmaatregelen aan het asfalt en afscherpende maatregelen worden reeds grotendeels getroffen in het kader van de reconstructie.

Omdat een hogere waarde mogelijk is voor de woning en deze een open plaats opvult tussen bestaande bebouwing, voldoet het plan daarmee aan het geluidbeleid van de gemeente Deurne.

Ruimtelijke ordening

De hoogste geluidsbelasting (excl. aftrek) op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 58 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet met deze geluidsbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie ($G_{A,K}$) worden bereikt van 25 dB.

Ter plaatse van het terras in de achtertuin van de woning bedraagt de geluidbelasting 53 dB.

Een redelijk woon- en leefklimaat is in en om de woning gegarandeerd.

Conclusie geluid

Met het doorlopen van een hoger waardenprocedure tot 56 dB wordt voldaan de geluideisen uit de Wgh. In combinatie met de eisen uit het Bouwbesluit kan een goed woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd. Voor een verdere onderbouwing van het voorgaande wordt korthedshalve naar bijlage 2 bij deze toelichting verwezen.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “Niet In Betekende Mate bijdrage” (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De wijziging van het plan voorziet in het realiseren van één woning binnen een bestaande woonbestemming zonder bouwmogelijkheden. Met de bouw van de woning wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is de fijnstof- en endotoxineconcentratie in de omgeving van de planlocatie gelegen tussen 0-25 µg/m³. Deze concentratie is daarmee acceptabel.

Gezien het voorgaande draagt deze ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.6 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden.

Binnen een straal van circa 350 meter van de planlocatie zijn 4 bedrijven gesitueerd. Op Hornveld 3 (circa 225 meter) is een intensieve veehouderij gesitueerd. Op Langstraat 104 (circa 320 meter) is Panhuijzen Terrein en Groenonderhoud gesitueerd. Op Maasveld 4 (circa 110 meter) is een agrarisch technisch hulpbedrijf gesitueerd. Op Langstraat 130 (circa 350 meter) is een garagebedrijf gesitueerd. De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

Huisnummer	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Hornveld 3	200	30	50	0	200
Maasveld 4	30	10	50	10	50
Langstraat 104	30	10	50	10	50
Langstraat 130	10	0	30	10	30

De grootste afstand betreft, voor de intensieve veehouderij geur en voor de overige drie de omliggende bedrijven, het geluid. De afstand van de bedrijven tot het plangebied is in alle vier de gevallen groter dan de grootste richtafstand uit de VNG publicatie. De bedrijven worden gezien het voorgaande door het initiatief niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Daarnaast geldt voor alle vier de bedrijven dat er op een kleinere afstand dan het plangebied al bestaande woningen zijn gesitueerd die hierdoor eerder beperkend zullen zijn voor de voornoemde bedrijven.

Gezien het voorgaande staat het aspect bedrijven en milieuzonering onderhavig initiatief niet in de weg.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog' (Walsberg, 1e herziening).

Op basis van artikel 13, lid 13.1 van de regels behorende bij het ter plaatste geldende bestemmingsplan zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op basis van artikel 13.2.2, van de regels mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;

3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

In artikel 13.2.3 van de regels worden de volgende drie uitzonderingen gegeven:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 250 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 16.3 wordt meegerekend;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Ten behoeve van dit initiatief is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door KSP Archeologie. Het archeologisch rapport met kenmerk 21181 is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van de resultaten van het onderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Het potentiële archeologische niveau kan ondiep liggen vanaf circa 30 cm (direct onder de bouwvoor) of op een dieper niveau vanwege de afdekking met een stuifzandlaag.

Ter plaatse van de hoge verwachtingszone is in de beleidsregels van de gemeente Deurne opgenomen dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 250 m² of dieper dan 50 cm. Op basis van de geschatte diepteligging van het potentiële archeologische niveau is het advies om de dieptegrens te verlagen naar 30 cm. De oppervlaktegrens kan gehandhaafd blijven.

In voornoemd archeologisch rapport wordt geadviseerd om een verkennend booronderzoek te laten uitvoeren. Het advies volgend is het Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase (booronderzoek) uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 22193 is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Op grond van de aangetroffen bodemopbouw geldt voor het westelijke deel van het plangebied een lage archeologische verwachting en voor het oostelijke deel een hoge archeologische verwachting (zie afbeelding op de volgende pagina). Binnen de hoge verwachtingszone geldt volgens het gemeentelijke beleid een dieptegrens van 0,5 m. Vanwege de afdekking met recent opgebrachte grond en stuifzandlaag is deze dieptegrens toereikend. Het potentiële archeologische niveau wordt namelijk pas vanaf 0,65 m

verwacht en in het noordoostelijke deel komt het snel nog dieper te liggen rond 1,4 m beneden maaiveld.



Het bouwvlak voor de nieuwe woning is gepland in het noordelijke deel over de volle breedte van het plangebied. Er is nog geen ontwerp van de woning beschikbaar, dus de exacte locatie en omvang van de geplande bodemverstoring is niet bekend. Wel is duidelijk dat de woning deels in de lage en deels in de hoge verwachtingszone zal worden gebouwd. Vanwege de gedeeltelijke ligging in de hoge verwachtingszone is het advies om de diepte van de graafwerkzaamheden te beperken tot maximaal 0,5 m beneden het huidige maaiveld. Op die manier wordt het archeologische bodemarchief in het plangebied behouden en is geen vervolgonderzoek noodzakelijk. De benodigde nutsvoorzieningen waarvoor diepere sleuven aangelegd moeten worden zoals water en riolering worden bij voorkeur in de lage verwachtingszone aangelegd.

Wanneer voor de aanleg van de fundering dieper dan 50 cm beneden maaiveld moet worden gegraven, wordt wel vervolgonderzoek geadviseerd. Dit vervolgonderzoek zal dan worden gericht op de hoge verwachtingszone en bestaat uit een proefsleuvenonderzoek. Met dit onderzoek wordt vastgesteld of het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit gravende archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek vastgelegd.

Gezien het voorgaande wordt voor het oostelijk deel van het perceel (hoge archeologische verwachtingswaarde) een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Voor het westelijk deel (lage archeologische verwachtingswaarde) wordt geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Voor een nadere onderbouwing van het voorgaande wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Uiteraard blijft voor het gehele perceel gelden dat er sprake kan zijn van archeologische vondsten. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologische informatiesysteem. Daarnaast zal een eventuele vondst bij de gemeente Deurne gemeld worden.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het gebied is uitloper van de Walsbergse Bossen, een bosgebied van 70 ha. Het is een heide- en stuifzandgebied met hoogteverschillen. Enkele zandverstuivingskoppen zijn hier nog aanwezig. In het plangebied is ook nog duidelijk sprake van hoogteverschillen. Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden met de accidentatie (hoogteverschillen) in het (historische) landschap.

4.4 Water

4.4.1 Waterschap

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt

of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

De keur van het waterschap heeft een handleiding opgesteld (Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen) waarmee kan worden bepaald welke waterberging er gerealiseerd moet worden bij ruimtelijke plannen. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen. Op vrijwillige basis is de aanleg van een voorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het perceel is 1.090 m² groot, en het verhard oppervlak blijft onder de 500 m². Het grootste deel van het perceel wordt ingericht als tuin.

4.4.2 *Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 gemeente Deurne*

Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 (hierna: GRP) vastgesteld. Het GRP kent richtlijnen voor waterberging bij nieuwbouw. Daar waar het waterschap uitgaat van waterberging op eigen terrein bij een toename van verharding van meer dan 500 m² heeft de gemeente Deurne hogere ambities. Als beleidsregel hanteert de gemeente bij nieuwbouw 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond per m² en, binnen het plangebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak. Initiatiefnemer zal aan deze eis voldoen en zorgen voor voldoende waterberging op eigen terrein. Om de aanleg en instandhouding van de waterberging te garanderen zal in de planregels in het artikel 'Woongebied 2' een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

4.4.3 Conclusie Water

Door de beperkte toename van het bebouwd /verhard oppervlak (onder de grenswaarde van 500 m²) en de aanleg van 60 mm waterberging per m² over het volledig verhard oppervlak wordt voldaan aan het beleid van het Waterschap en de gemeente Deurne en zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

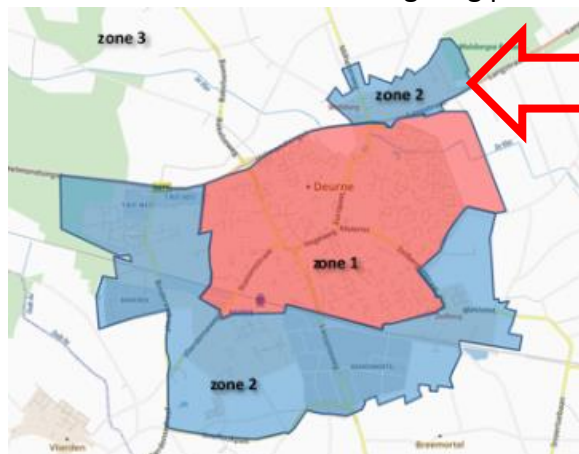
4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Parkeren

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad van Deurne de gemeentelijke 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' vastgesteld. Het plangebied is gelegen in de in de regeling genoemde 'zone 2'.

Voor een vrijstaande woning in zone 2 geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning. Er wordt één woning gerealiseerd wat neerkomt op een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen (afgerond 2) op eigen terrein.

In het plangebied worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Regeling parkeernormen Deurne 2019.



Afbeelding: Gebiedsindeling parkeernormen. De rode pijl wijst het plangebied aan

In de planregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt verzekerd dat de parkeerplaatsen gerealiseerd en in stand gehouden worden.

4.5.2 Verkeer

Het onderhavige initiatief gaat uit van de realisatie van één vrijstaande woning op het einde van de Reeksenakker, een doodlopende straat in de kern Deurne. Om de verkeersgeneratie te bepalen is aansluiting gezocht bij de kengetallen zoals opgenomen in 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW uit 2012. Omdat het initiatief de bouw van één woning betreft is gekeken naar de kengetallen voor een vrijstaande woning in matig en weinig stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen de "rest van de

bebouwde kom". Binnen rest bebouwde kom is de verkeersgeneratie van de woning in matig /weinig stedelijk gebied 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per dag. In het geval van onderhavig initiatief betekent dit een toename van verkeer van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per werkdag.

De Reeksenakker is een doodlopende weg in de kern Deurne waar de maximum snelheid 30 kilometer per uur is. De weg is goed onderhouden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de Reeksenakker de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken.

4.6 Leidingen

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

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

4.7 Stedenbouw en planologie

Op de locatie is geen extra woning toegestaan op basis van het geldende beleid. In het verleden zijn er plannen geweest voor de realisatie van zes vrijstaande woningen aan de Reeksenakker, waarbij er sprake was van een afronding van het bebouwde gebied tegen de Walsbergse Bossen. Voor vijf van de betreffende kavels is inmiddels een planologische procedure doorlopen, waarmee de bouw van vijf woningen mogelijk is gemaakt. Het betreft het bestemmingsplan 'Woningbouw Reeksenakker, Walsberg' zoals dat op 9 november 2010 door de gemeenteraad van Deurne is vastgesteld. Het laatste kavel, het onderhavige plangebied, is niet meegenomen in voornoemd bestemmingsplan.

Het plangebied betreft de laatste open plek aan het einde van de Reeksenakker. De bouw van één woning is passend en voorstelbaar in de bestaande ruimtelijk-/stedenbouwkundige structuur en context. De Walsberg wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op grote bosrijke kavels. Dit karakter moet behouden blijven.

Door het toevoegen van één vrijstaande woning op het laatste perceel aan de Reeksenakker wordt recht gedaan aan de bestaande ruimtelijke-/stedenbouwkundige structuur en context van de wijk Walsberg. Vanuit Stedenbouwkundig /planologisch oogpunt is er geen beletsel ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.8 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of het project voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of het project in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Binnen het plangebied wordt één woning gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om direct een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'. Aangezien in dit geval sprake is van één woning is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r. nodig is. De gemeente Deurne geeft aan dat de bouw van één woning niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor hoeft dan ook geen vormvrije m.e.r. te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 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. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief.

De gemeente Deurne zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg

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

Initiatiefnemer heeft een buurtdialoog uitgevoerd en uit de gesprekken is gebleken dat de burens kunnen instemmen met het initiatief.

5.2.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingplan heeft gedurende zes weken van 30 september 2022 tot en met 10 november 2022 voor eenieder ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzeprocedure. Gedurende deze periode is er één zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze is de Nota van zienswijze Reeksenakker opgesteld. De Nota is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Voor een uitgebreide reactie op de

zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar voornoemde bijlage 6 bij deze toelichting.

5.3 Conclusie

De financiële uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Of het plan maatschappelijk aanvaardbaar is zal blijken naar aanleiding van het overleg met andere instanties en de eventuele zienswijzen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen binnen het plangebied. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Deurne hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan Kom Walsberg, 1e herziening.

6.3.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, enzovoort.

6.3.2 *Bestemmingsregels*

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Woongebied – 2' (artikel 3). De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden.

Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning

voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen). Tenslotte zijn er voorwaardelijke verplichtingen in de regels opgenomen onder andere om bomen te beschermen en in stand te houden.

Daarnaast kent een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie Hoog (artikel 4). Met deze bestemming wordt beoogd de eventuele archeologische waarden in het plangebied te beschermen. De opbouw van het artikel is gelijk aan de opbouw van de enkelbestemming ‘Woongebied – 2’.

6.3.3 *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6: Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied.

6.3.4 *Overgangs- en slotregels*

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven (artikel 9). Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld (artikel 10).