

Nota van zienswijze en wijzingen Bestemmingsplan 'Nastreek 24 – 28 en Kerkeindseweg ong. Deurne'

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Procedure

Vanaf 23 december 2022 tot en met 2 februari 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Nastreek 24 – 28 en Kerkeindseweg ong. Deurne' met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 Zienswijzen

Er is 1 zienswijze ontvangen.

	<i>Indiener:</i>	<i>Datum van binnenkomst:</i>
1	Provincie Noord-Brabant	1 februari 2023

Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn en daarom ontvankelijk.

Hoofdstuk 2 Ingediende zienswijze

2.1 Samenvatting zienswijze

Ruimte voor Ruimte titel

Voor de woning aan de Kerkeindseweg wordt met toepassing van de oude ruimte voor ruimte-regeling een titel gegenereerd door de beëindiging van de varkenshouderij aan de Nastreek. Dit is nog mogelijk, aangezien het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2023 ter inzage is gelegd. Met de sanering van de varkenshouderij wordt 1,46 titel gegenereerd. Echter de sloop is nog niet gerealiseerd en de varkensrechten zijn nog niet doorgehaald. Aan de vereiste fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit, zoals voor dit planonderdeel concreet vastgelegd in artikel 4, sub e van de Beleidsregel, wordt niet voldaan.

Omvang bouwperceel

De woonbestemming aan de Nastreek is omvangrijk, hetgeen, gelet op de beoogde functie en de sanering van het bedrijf ten behoeve van de versterking van de omgevingskwaliteit, niet noodzakelijk en opportuun is. Omwille van de omgevingskwaliteit dient het planologische ruimtebeslag te worden beperkt en is verkleining van de woonbestemming aan de orde.

Landschappelijke inpassing

De tussen de loods en voormalige bedrijfswoning gelegen gronden worden niet benut voor landschappelijke inpassing, maar het plan ziet aldaar op agrarisch grondgebruik. De landschappelijke inpassing dient met het oog op het maatwerk substantiëler te worden uitgevoerd, waarbij alle gronden van het voormalige agrarische bouwperceel worden betrokken. Daarnaast zien wij graag dat de landschappelijke inpassing als fysieke tegenprestatie nader wordt uitgewerkt en de kosten inzichtelijk worden gemaakt.

Verharding

Wij constateren op de Verbeelding dat een stuk grond achter de loods positief wordt bestemd ten behoeve van verharding. In de Toelichting lezen we dat dit ten behoeve van het naastgelegen agrarische bedrijf is. Bij het saneren van het bouwperceel moet in onze ogen deze verharding, gelet op het versterken van de omgevingskwaliteit, meegenomen worden en had aan de betreffende

gronden een agrarische gebiedsbestemming toegekend moeten worden. Nu vindt feitelijk 'verkapte' uitbreiding van de naastgelegen veehouderij plaats, hetgeen gelet op de bepalingen in artikel 3.49 IOV niet mogelijk is aangezien het bouwperceel reeds groter is dan 1,5 ha. Wij raden aan de functieaanduiding 'verharding' achterwege te laten en de verharding te saneren.

2.2 Beantwoording zienswijze

Ruimte voor Ruimte titel

Ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan was de benodigde ruimte voor ruimte titel inderdaad nog niet gegenereerd. Inmiddels heeft de sloop plaatsgevonden, de milieuvergunning ingetrokken en zijn de rechten doorgehaald. Met deze gegevens is ook de ruimte voor ruimte titel aangevraagd bij de Provincie. Ten tijde van de vaststelling is het benodigde geaccrediteerde toetsingsformulier van de Provincie ontvangen. Deze titel is gekoppeld aan de locatie Kerkeindseweg ong. c.q. gekoppeld aan dit voorliggende bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste zoals gesteld in artikel 4, sub e van de Beleidsregel.

Het bestemmingsplan hoeft op dit onderdeel niet aangepast te worden.

Omvang bouwperceel

Naar aanleiding van de zienswijze is de grens van de woonbestemming opgeschoven in zuidelijke richting, waardoor de agrarische bestemming tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' is verbreed. De oppervlakte van de woonbestemming is nu 4.754 m² (was in de vorige versie 6.025 m²). Deze omvang sluit aan bij vergelijkbare situaties in het buitengebied. Ook is het achterste gedeelte in gebruik als tuin en deze blijft nu binnen de woonbestemming. Het is onwenselijk om hier een agrarische bestemming op te nemen en de woonbestemming nog kleiner te maken.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. De nieuwe verbeelding is in hoofdstuk 3 'Wijzigingen' opgenomen.

Landschappelijke inpassing

Naar aanleiding van de zienswijze is de landschappelijke inpassing aangepast en zijn de kosten van deze inpassing inzichtelijk gemaakt. Op de plek tussen de woonbestemming en de bedrijfsbestemming is een boomgaard het meest passend. Door de toevoeging van een boomgaard is het gehele inpassingsplan aangepast. Zodat alles in balans is en op elkaar aansluit. Achter de verharding is nu ook een struweel ingetekend. Dit sluit aan op het struweel aan de zuidkant van de bedrijfsbestemming. Langs het bedrijfsperceel is een grasstrook ingetekend, waardoor het altijd mogelijk is om bij het agrarisch perceel aan de achterkant te komen.

De kosten van de inpassing zijn in beeld gebracht en toegevoegd aan het rapport, de landschappelijke inpassing. Hiermee zijn we van mening dat het maatwerk nu goed is uitgevoerd waarbij alle gronden van het voormalige agrarische bouwperceel zijn betrokken. Ook is met het inzichtelijk maken van de kosten aangetoond dat dit voldoende is aan te merken als fysieke tegenprestatie.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Het nieuwe landschappelijke inpassingsplan wordt opgenomen in het bestemmingsplan en vervangt daarmee de oude inpassingsplan. Dit nieuwe plan is in hoofdstuk 3 'Wijzigingen' opgenomen.

Verharding

De zienswijze, waarin wordt beargumenteerd dat het feitelijk verkapt uitbreiding van een veehouderij is, wordt gevolgd. Echter het saneren van de verharding, zoals gesteld in de zienswijze, is niet wenselijk en zorgt voor problemen voor de bedrijfsvoering van de veehouderij waar de verharding toebehoort. Naar aanleiding van de zienswijze is gekeken naar een passende oplossing. Voorgesteld wordt om de oppervlakte aan verharding te compenseren door dezelfde oppervlakte aan bouwvlak in te leveren. Er is dan geen sprake van bouwvlak vergroting maar van vormverandering en zelfs verkleining van het bouwvlak en dus bouwmogelijkheden.

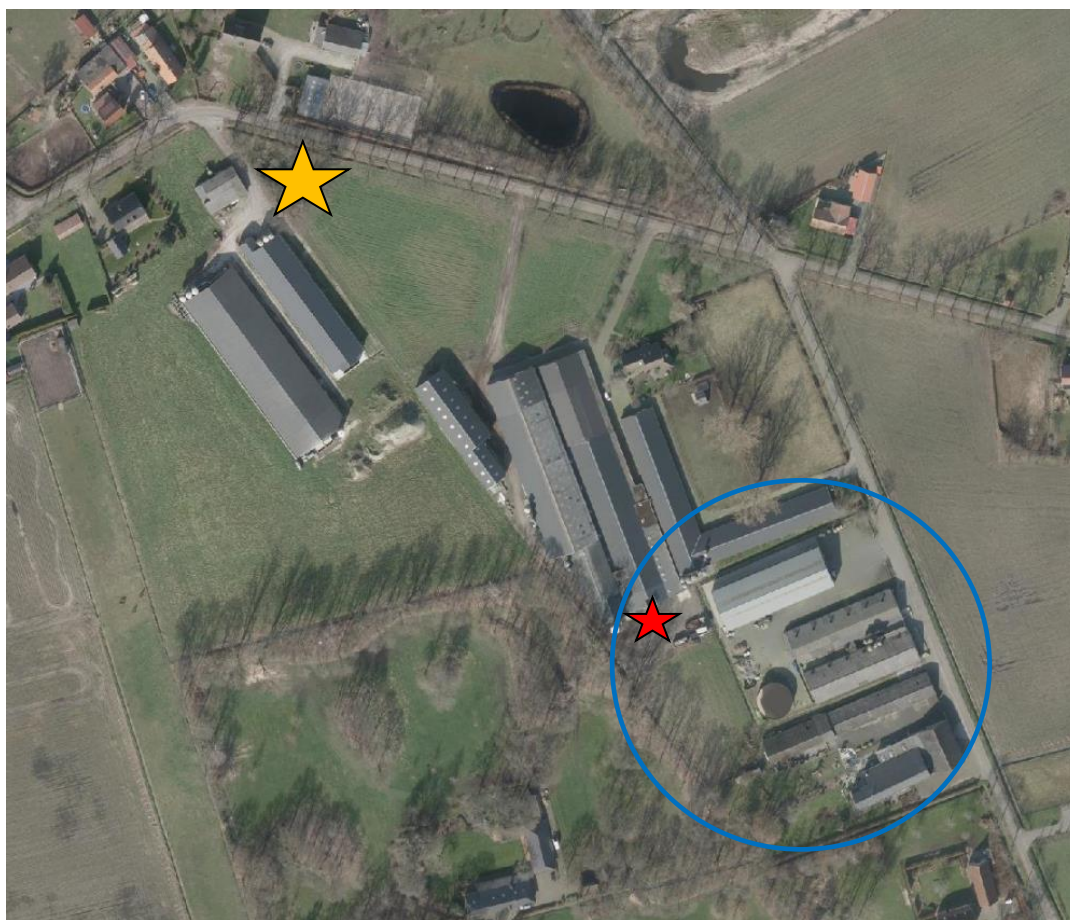
De bebouwing van het naastgelegen bedrijf is historisch gezien geclusterd aan de zuidzijde van het bouwvlak. Door de situering en bouw van de stallen vindt het laden en lossen van voer aan de achterkant plaats. Hier bevinden zich diverse voersilo's. De silo's zijn niet op een andere manier te bereiken. Ook is het noodzakelijk dat een vrachtwagen aan de achterkant van de stal kan keren. De route naar de voersilo's is lang, smal en onoverzichtelijk. Het is zeer onveilig als een vrachtwagen achteruit deze route terug moet nemen.

Om te zorgen dat er geen sprake meer is van bouwvlak vergroting zal het bouwvlak worden aangepast. De oppervlakte van de verharding is 1015 m². Het bestaande bouwvlak wordt in de noordwestelijke hoek met 1015 m² verkleind. En de aanduiding 'verharding' blijft op de verbeelding. Ter plaatse van deze aanduiding is geen bebouwing toegestaan en per saldo neemt dan de oppervlakte bouwvlak waar gebouwd mag worden en dus ook dierenverblijven gerealiseerd kunnen worden af. Daarmee wordt de totale oppervlakte van het bouwvlak niet vergroot maar verkleind.

Deze vormverandering zorgt voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Het is geen ongebruikte locatie dus verdere inperking van het bouwvlak is niet wenselijk. Het bouwvlak met daarin de aanwezige bebouwing is compact in opzet en de overige vrije ruimte kan nog worden gebruikt

voor verdere ontwikkeling en verduurzaming van het bedrijf. Het respecteren van de bestaande rechten in combinatie van deze voorgestelde vormverandering is volgens ons passend binnen de provinciale regelgeving. In de vernieuwde landschappelijke inpassing is de verharding nu ook ingepast met struweel. Dit sluit aan op het struweel aan de zuidkant van de bedrijfsbestemming.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijze aangepast. Er is nu sprake van vormverandering en verkleining. De nieuwe verbeeldingen zijn in hoofdstuk 3 'Wijzigingen' opgenomen. Op onderstaande luchtfoto is de planlocatie (blauwe cirkel), verharding (rode ster) en verkleining bouwvlak (oranje ster) weergegeven.



Hoofdstuk 3 Wijzigingen

Plantoelichting:

Er wordt een nadere toelichting opgenomen over de verharding, zoals vermeld in de beantwoording van de zienswijze.

Het nieuwe landschappelijke inpassingsplan wordt opgenomen.

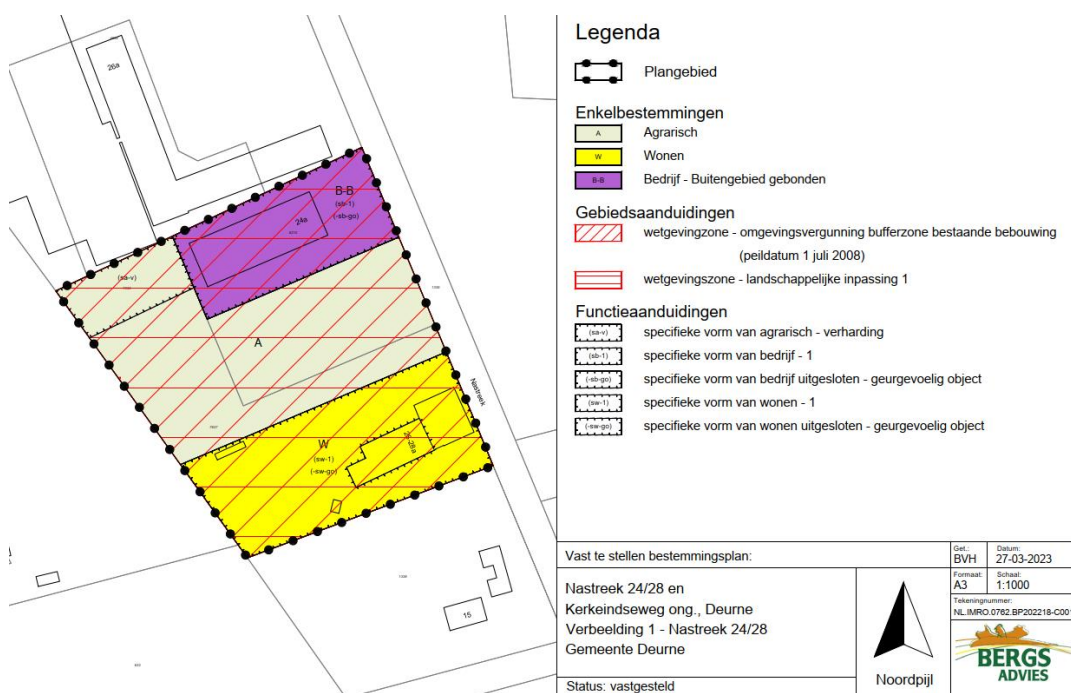
Deze nota wordt opgenomen als bijlage bij de plantoelichting.

Regels:

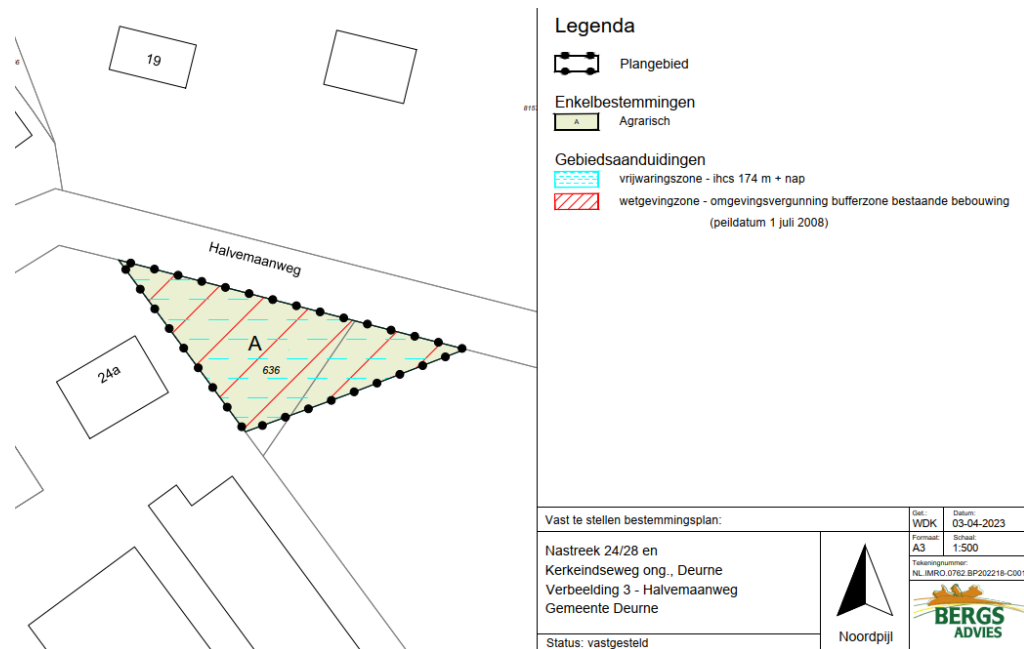
Het nieuwe landschappelijke inpassingsplan wordt opgenomen.

Verbeelding:

De verbeelding behorende bij de planlocatie wordt gewijzigd. De aanduiding 'verharding' blijft behouden en in de planregels is vastgelegd dat ter plekke van de aanduiding 'verharding' geen bebouwing is toegestaan. Het bestemmingsvlak 'wonen' is naar aanleiding van de zienswijze verkleind.



Het bouwvlak van het naastgelegen veehouderij wordt in de noordwestelijke hoek verkleind. De verbeelding wordt aangepast, het bouwvlak komt ter plaatse te vervallen:



Bijlagen:

Hieronder volgen de gewijzigde en vast te stellen verbeeldingen en het nieuwe landschappelijke inpassingsplan.



Landschappelijke Inpassing

Nastreek 24/28 & Kerkeindseweg, Deurne

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen
Telefoon (0475) 49 44 07

Colofon

Landschappelijke inpassing

Gemeente: Deurne

Adres inrichting: Nastreek 24/28 &
 Kerkeindseweg (ongenummerd)

Opgesteld door: Bergs advies B.V.
 L. Schoots

Datum: 28 februari 2023

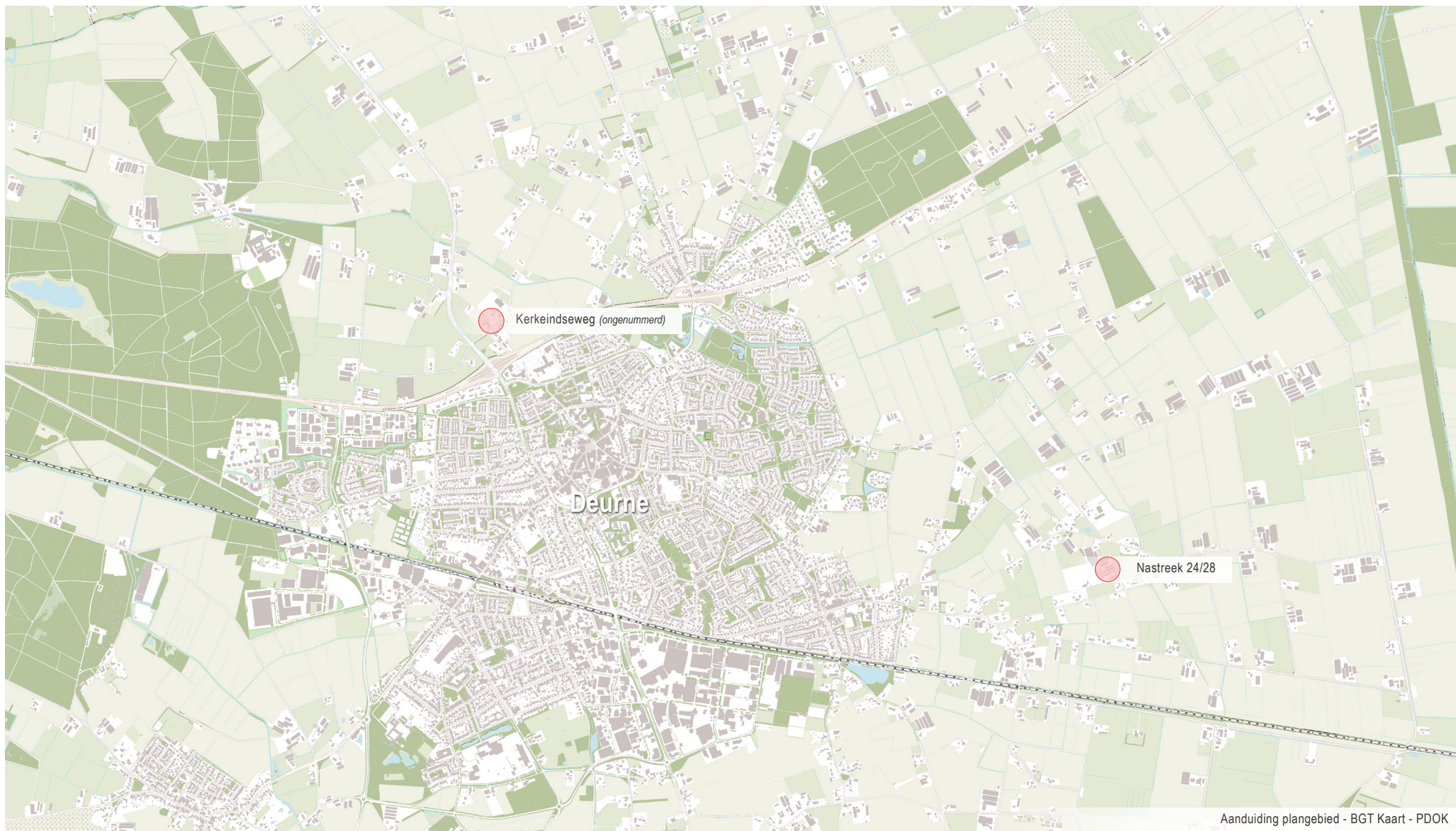
Bergs Advies

Telefoon: (0475) 49 44 07
Fax: (0475) 49 23 63
E-mail: info@bergsadvies.nl
Internet: www.bergsadvies.nl

Inhoudsopgave

1 Planlocaties	2
2 Landschappelijke inpassing Nastreek 24/28	
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Inrichtingstekening	4
3 Sfeerimpressie	5
4 Kosten landschappelijke inpassing Nastreek	6
5 Landschappelijke inpassing Kerkeindseweg	
5.1 Landschappelijke structuur	7
5.2 Inrichtingstekening	8

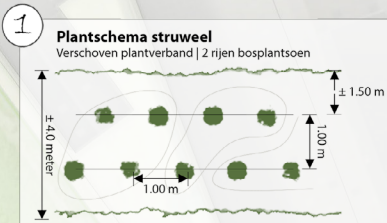
1. Planlocaties



1. Landschappelijke inpassing Nastreek 24/28



Huidige situatie Nastreek 24/28



Sortiment struweel

Latijnse naam	Nederlandse naam	maat	aantal
Amelanchier lamarckii	krentenboomje	80/100	40st.
Cornus mas	gele kornoelje	80/100	40st.
Prunus spinosa	sleedoorn	80/100	40st.
Carpinus betulus	haagbeuk	80/100	40st.

2 Sortiment hoogstam fruitboomgaard

Latijnse naam	Nederlandse naam	maat	aantal
Juglans regia	Walnoot	14-16	4
Malus domestica 'Rosette'	Notarisappel	14-16	3
Malus domestica 'Belle de Boskoop'	Boskoop appel	14-16	2
Pyrus communis 'Conference'	Conference peer	14-16	3
Pyrus communis 'Gieser Wildeman'	Stoofpeer	14-16	2
Prunus avium 'Early Rivers'	Engelse Kers	14-16	3
Prunus avium 'Schneiders Späte Knorpelkirche'	Kers	14-16	2
Prunus domestica 'Victoria'	Victoria pruim	14-16	3
Prunus domestica 'Reine Claude Verte'	Groentje	14-16	2

Afwijkende cultivars mogelijk, afhankelijk van (kruis)bestuiving en aanbod!

Bestaande loods

Bedrijfsloods blijft behouden, bestemming wordt omgezet naar 'Bedrijf - Buitengebied gebonden'

Bestemming 'Bedrijf - Buitengebied gebonden'
(paarse kader) Opp.: 2.873m²

Struweel * 1

zie plantverband en sortimentlijst
breedte ±4m | lengte ±80m | eindhoogte ±5m

Hoogstam fruitboomgaard * 2

Hoogstamfruitbomen zie sortimentlijst, 24st. | Plantmaat 14-16
Plantafstand 11 tot 12m | Afm. boomgaard 70 x 40m | ± 2.800m²
Notenboom (Juglans regia) alleen planten binnen achterste twee plantrijen
Boomkorven noodzakelijk t.a.v. begrazing door vee

Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verharding'
(donkergroene stippellijn)

Struweel * 1

zie plantverband en sortimentlijst
breedte ±4m | lengte ±41m | eindhoogte ±5m

Pad naar achterliggende perceel / grasstrook ±5.5m

Aanduiding 'landschappelijke inpassing'
(donkergroene stippellijn)

Bestemming 'Agrarisch'
(donkergroen kader) Opp.: 7.058m²

Weiland / agrarisch perceel

Bloem- / kruidenrijk grasland *

Verhoogd biodiversiteit en ecologische waarde boomgaard
Inzaaien met meerjarig kruidenrijk grasmengsel
Extensief maaibeheer, max 2x per jaar | Afmetingen 10 x 40m | ± 400m²

Groenstrook / bomenrij

Diverse statige bomen in achtertuin, blijven behouden
inheems & uitheems sortiment
Worden niet vastgelegd t.a.v. de landschappelijke inpassing



Schaal 1:750 (A3-formaat)

Landschappelijke inpassing
Nastreek 24/28, Deurne

0 10 20 30 40 50m

Verharding

Breedte verharding ±10.5m

Afstand h.o.h. 11m

Afstand h.o.h. 12m

(dieren)weide

Overkapping

Bestaande loods

Bestemming 'Wonen'
(geel kader) Opp.: 4.750m²

Beukenhaag *

bestaande haag, blijft behouden | lengte ±100m
Vormt erfafscheiding met buurperceel

Private tuin / siersortiment

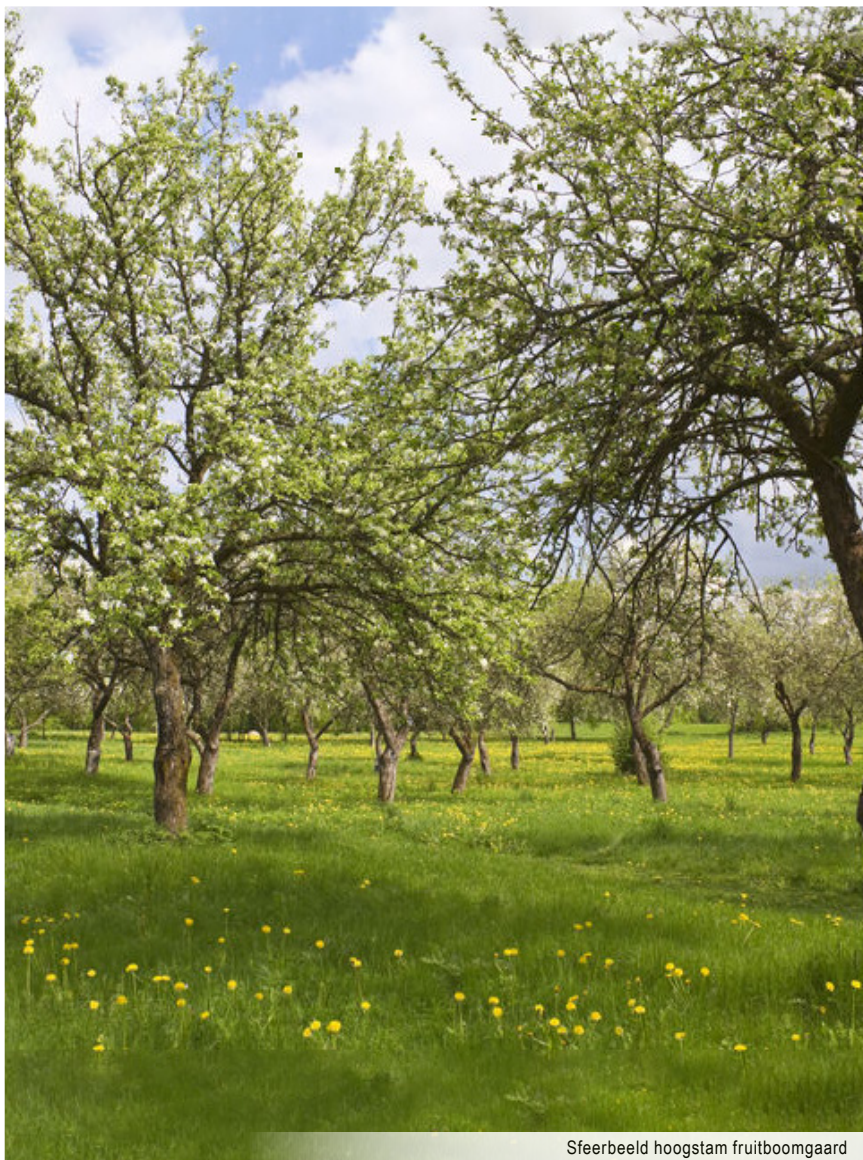
Tuinhuisje

Private tuin / gazon

Woning
bedrijfwoning wordt omgezet naar burgerwoning

* = Beplanting wordt vastgelegd t.a.v. de landschappelijke inpassing

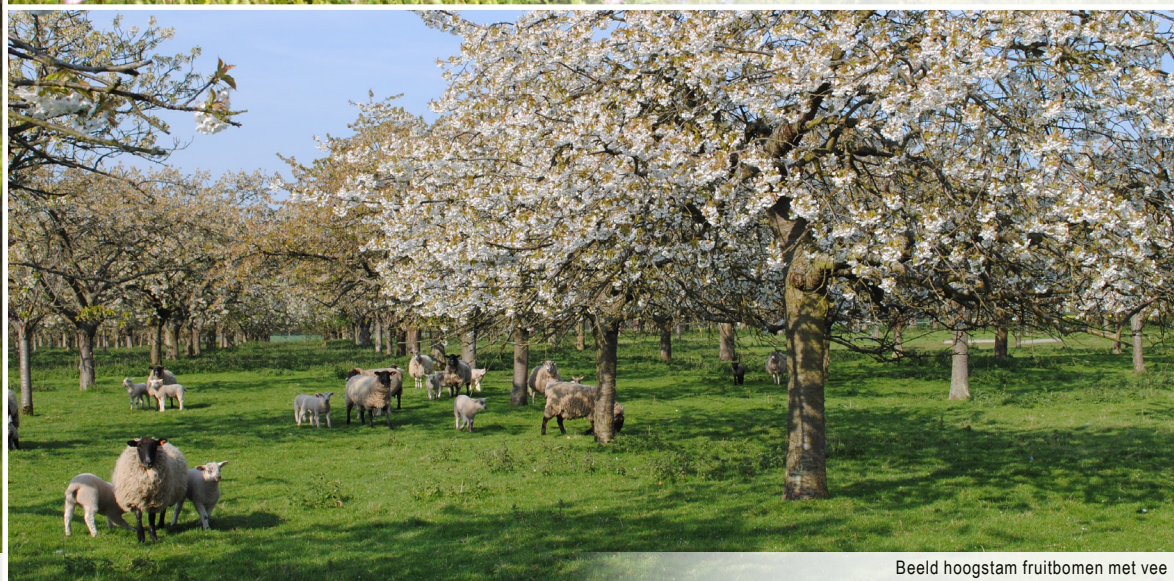
2. Sfeerimpressie



Sfeerbeeld hoogstam fruitboomgaard



Sfeerbeeld kruidenrijke grasstrook



Beeld hoogstam fruitbomen met vee

3. Kosten landschappelijke inpassing Nastreek



Kwaliteitsberekening Nastreek 24-24a en 28-28a

Berekening waardevermeerdering & kwaliteitsbijdrage

Investering in kwaliteitsverbetering landschap

Eenheid		Eenheid (in opp. of aantal)	Normering (per eenheid)	Totaal	Opmerking(en)
Aanlegkosten					inschatting werkelijke kosten
Erfbeplanting	Hoogstam fruitbomen	24 x	€ 250,00	€ 6.000	<i>Plantmaat 16-18 Fagus sylvatica (40/60) 4.st per meter ±€1,75 p/st. Maat 80/100 Lengte 121m - 2st. per m ±€2,- p/st. Prijs sterk afhankelijk van gaas/materiaal keuze Prijs sterk afhankelijk van keuze bloemmengsel Band & boompaal 250cm, 3st. per boom</i>
	beukenhaag	55 m	€ 7,00	€ 385	
	bosplantsoen	242 x	€ 2,00	€ 484	
	boomkorven	24 x	€ 25,00	€ 600	
	Meerjarig bloemrijk akkermengsel	5 kg	€ 5,00	€ 25	
	boompalen & boomband	96 x	€ 6,50	€ 624	
	graafmachine	16 h	€ 95,00	€ 1.520	
	manuren	32 h	€ 45,00	€ 1.440	
				€ 11.078	
Plankosten	kosten opstellen inpassingsplan		€ 1.500	€ 1.500	
					+
<i>Totaal</i>					€ 12.578
Beheer & onderhoud (6 jaar)					op basis van STIKA-Normen
Kruidenrijk grasland	beheer kruidenrijke zoom	4 are 6 jaar	€ 14,71		
				€ 353	
Struweelhaag	beheer struweelhaag <6 jaar	80 m 6 jaar	€ 0,73		
				€ 350	
Hoogstamboomgaard	beheer hoogstamfruitbomen	24 x 6 jaar	€ 15,86		
				€ 2.284	
Beukenhaag (per meter)	beheer knip- en scheerhaag	155 m 6 jaar	€ 1,17		<i>Inclusief bestaande beuken heg (100 meter)</i>
				€ 1.088	
					+
<i>Totaal</i>					€ 3.722
Waarde investering				€ 16.300	

5. Landschappelijke inpassing Kerkeindseweg



Private tuin / achtertuin

Gazon en sierbeplanting (inheems & uitheems)
Beplanting wordt niet vastgelegd

Statige solitaire boom *

Statige vrijstaande eikenboom (Quercus robur)
Bestaand, blijft behouden

Beukenhaag *

Fagus sylvatica 8st./m - dubbele rij | plantmaat 80/100
lengte ±65m | streefhoogte ±2.00m
streefhoogte haag aan voorzijde circa 1.00m

Bomen buurperceel vrijwel op perceelsgrens,
dragen bij aan groen karakter van plangebied

Infiltratiesloot

Talud 2:1 - lengte ±10m - breedte (vanaf insteek talud) 1.0m - diepte ±0.7m
Capaciteit per strekkende meter: 0.46m³ | Totale capaciteit 4.6m³ | Zie doorsnede 'a'
Maximale toegestane oppervlakte bebouwing circa 300m²
GHG ±1.3m | gevoeligheidsfactor (o.b.v. Keurregels Brabantse Waterschappen): 1/4
Capaciteit berekend a.d.h.v. rekenregel Brabantse Waterschappen:
Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)
Vereiste bergings-/infiltratiecapaciteit: (300*0.25*0.06) 4.5m³

Garage / bijgebouw

Maximale maat bijgebouwen 150m²
weergegeven maatvoering: 7*11m
Weergegeven maatvoering en locatie dient als impressie, exacte
vormgeving en ligging dient nader bepaald te worden

Gazon / voortuin

Woning

Maximale inhoud 1.000m³ | Voorgevelrooilijn min. 5m
& max. 20m achter de voorste bouwperceelsgrens
Weergegeven maatvoering: 10*14m
Weergegeven maatvoering en locatie dient als impressie, exacte
vormgeving en ligging dient nader bepaald te worden

voorgevelrooilijn 5m vanaf erfsgrens

erfverharding
(donkergrijs)

Beukenbomen

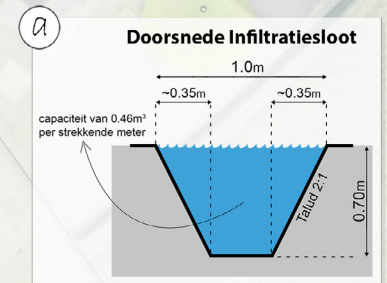
Behoud bomen heeft de voorkeur
Behoud bomen is afhankelijk van definitieve ligging
woning en oprit. Bomen worden niet vastgelegd



Schaal 1:500 (A3-formaat)

Landschappelijke inpassing
Kerkeindseweg (ongenummerd), Deurne

0 5 10 15 20 25m



* = Beplanting wordt vastgelegd t.a.v. de landschappelijke inpassing



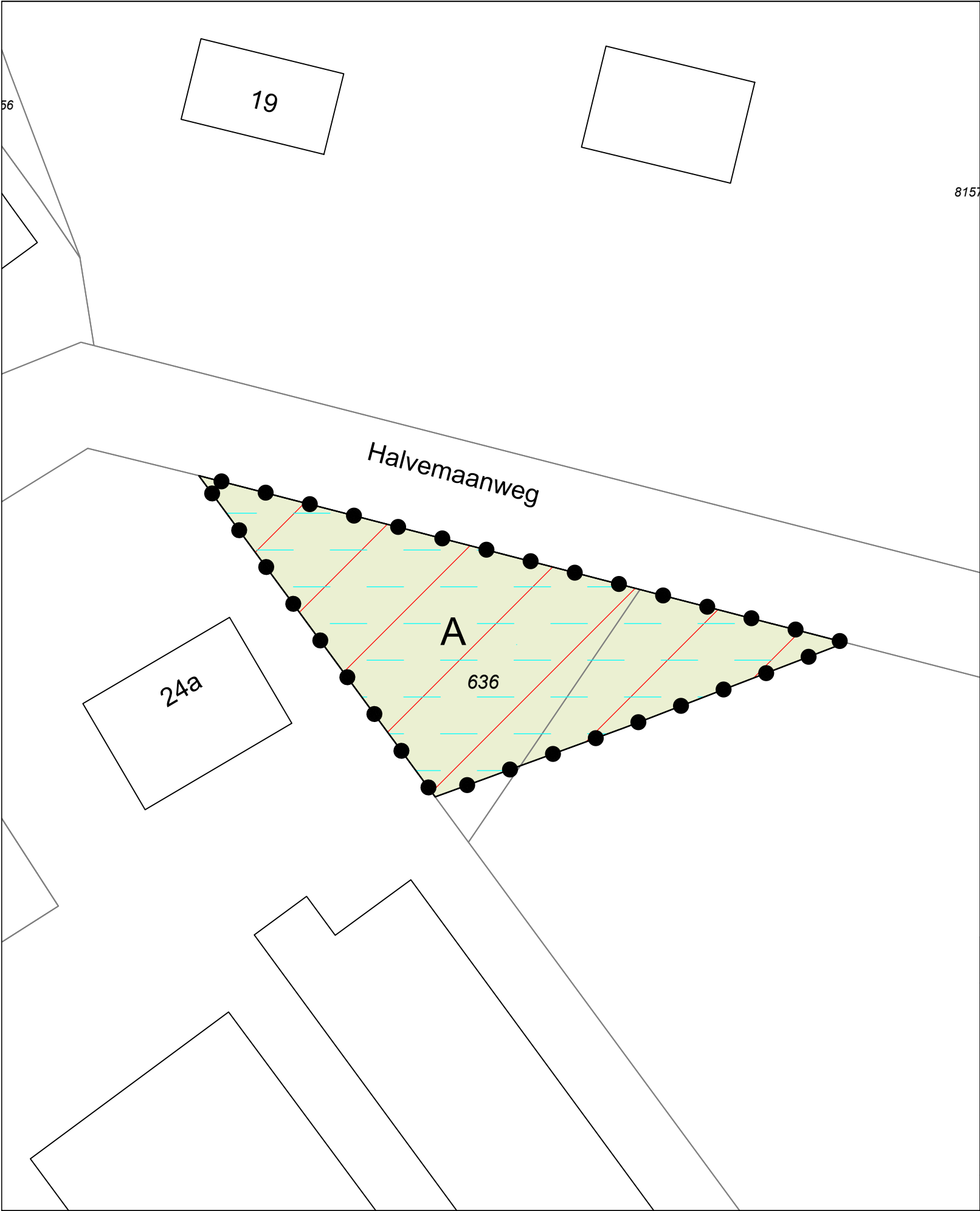
Legenda

- Plangebied
- Agrarisch
- Wonen
- Bedrijf - Buitengebied gebonden

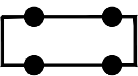
- wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing
(peildatum 1 juli 2008)
- wetgevingszone - landschappelijke inpassing 1

- specifieke vorm van agrarisch - verharding
- specifieke vorm van bedrijf - 1
- specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - geurgevoelig object
- specifieke vorm van wonen - 1
- specifieke vorm van wonen uitgesloten - geurgevoelig object

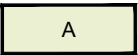
Vast te stellen bestemmingsplan:		Get.: BVH	Datum: 27-03-2023
Nastreek 24/28 en Kerkeindseweg ong., Deurne Verbeelding 1 - Nastreek 24/28 Gemeente Deurne		Formaat: A3	Schaal: 1:1000
		Tekeningnummer: NL.IMRO.0762.BP202218-C001	
Status: vastgesteld			Noordpijl



Legenda

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 Agrarisch

Gebiedsaanduidingen

 vrijwaringszone - ihcs 174 m + nap

 wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing
(peildatum 1 juli 2008)

Vast te stellen bestemmingsplan:

Nastreek 24/28 en
Kerkeindseweg ong., Deurne
Verbeelding 3 - Halvemaanweg
Gemeente Deurne

Status: vastgesteld

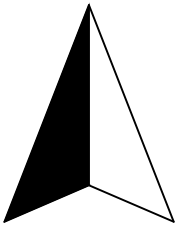
Get.:
WDK

Datum:
03-04-2023

Formaat:
A3

Schaal:
1:500

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0762.BP202218-C001



Noordpijl

