

Ontwikkelingsvisie woningbouw Munitiestraat Neerkant

Januari 2022

Ontwikkelingsvisie woningbouw Munitiestraat Neerkant

Aanleiding: Innovatief woonconcept 'Samen Thuis'.
Locatie: Munitiestraat te Neerkant
Gemeente: Deurne

Auteurs: A.W.R.A. Verbruggen
Verbruggen Juridisch Advies

B.W.H. Munsters
EU Architecture & Urbanism

Versie: OR.Neerkant.2021.03

Datum: 21 januari 2022

Hoofdstuk 1 Aanleiding

1.1 Inleiding

Aan de Munitiestraat in Neerkant, gemeente Deurne, is een groot onbebouwd stuk landbouwgrond gesitueerd. In de vigerende Interim Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant is het perceel deels aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’ en deels als ‘stedelijk gebied’.

De eigenaar van de grond heeft het idee opgevat om op voornoemd perceel een innovatief woonconcept met acht wooneenheden te realiseren. Om het initiatief op een juiste wijze te kunnen beoordelen is deze ontwikkelingsvisie opgesteld.

De ‘ontwikkelingsvisie’ vloeit voort uit de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant zoals die op 23 maart 2021 ter visie is gelegd. Omdat deze ontwikkelingsvisie is opgesteld naar aanleiding van een concreet initiatief, wordt in het volgende hoofdstuk stilgestaan bij het initiatief en wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Deurne besproken, waarna in hoofdstuk 4 de daaruit voortvloeiende ontwikkelingsvisie is opgenomen.

1.2 Leeswijzer

De ontwikkelingsvisie is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 2 Het initiatief
- Hoofdstuk 3 Beleid
- Hoofdstuk 4 Ontwikkelingsvisie
- Hoofdstuk 5 Toets ‘Samen Thuis’

Hoofdstuk 2 Initiatief 'Samen Thuis'

2.1 Het initiatief

Op de percelen kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie I nummers 933, 934, 2333, en 1650 is het project Samen Thuis geprojecteerd.



Luchtfoto van de planlocatie in de omgeving

Het project bestaat uit acht woningen te realiseren binnen het concept 'Samen Thuis'. Het concept 'Samen Thuis' is een familiehuis met als doelgroep alleenstaande, starters en senioren, waarbij minimaal 50 % van de woningen levensloop geschikt wordt uitgevoerd. Daarmee worden vier starterswoningen en vier seniorenwoningen gerealiseerd.

Het concept bestaat uit een reeks kleine huizen gebouwd om een compacte binnen(speel)plaats. Het concept biedt zowel een privéwoning als gemeenschappelijke ruimtes zoals een fruitgaard, speel(verblijf)plaats en een dierenweide. Het landschap draagt op grote schaal bij aan het concept van verbindende architectuur en speelt een uitgebreide rol in het ontwerp van het huis. De woningen worden omarmd door het omringende landschap en de binnenplaats. De binnenplaats biedt ruimtes die zijn ontworpen voor zowel speelse als meer afgelegen buitenruimtes.

De doorgang tussen de huizen creëert zitplaatsen en nissen en nodigt mensen uit om elkaar op verschillende formele en informele niveaus te ontmoeten.

De architectuur stimuleert het gemeenschapsgevoel door informele woonruimtes te creëren. Er is een combinatie van beter gedefinieerde gemeenschappelijke ruimtes en recreatiegebieden om spontane ontmoetingen tussen mensen mogelijk te maken. Gemeenschappelijke ruimtes helpen de sfeer te creëren die ontstaat in de ontmoeting en interactie tussen de bewoners. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en hun verhalen delen.

Om het gemeenschapsgevoel te creëren is een concept bedacht waarbij acht kleine woningen met onafhankelijke privéruimten en gedeelde (buiten)ruimten in combinatie met het landschap worden aangeboden. Om het gemeenschapsgevoel te creëren hebben we huizen ontworpen waar elke woning een eigen ingang en terras heeft. Kleine huizen die dicht bij zichzelf komen, vormen een eigen woongemeenschap. Het concept biedt, afgezien van gemeenschappelijke ruimtes, de mogelijkheid om zich terug te trekken in een eigen privéruimte die aan de behoeften van elk individu /gezin voldoet.

De woningen worden, zoals hiervoor beschreven, in een landelijke setting gebouwd met minimale infrastructuur en achter /rondom de woningen blijft weideland en groen bestaan. De kavels worden circa 145 m² groot. Het pleintje en de parkeerplaatsen komen in mandeligheid, daarnaast komen de omliggende natuur en weidegronden, ten dienste van de fruitgaard en dierenweide, niet in eigendom van de bewoners, maar deze blijft in eigendom bij de initiatiefnemer, waarmee de instandhouding wordt gegarandeerd.

Om maximale openheid te garanderen komen er in het plangebied geen erfscheidingen, geen schuttingen en worden er geen opties bij de woningen aangeboden. Ook worden vrijstaande bijgebouwen uitgezonderd. Het voorgaande wordt in het op te stellen bestemmingsplan geregeld. In het plan komt ook een regeling die vergunningsvrij bouwen in het plangebied onmogelijk maakt. Op deze wijze wordt het concept 'Samen Thuis' maximaal gewaarborgd.

De woningen worden compact gebouwd en als een klein gehucht bij elkaar gezet. Er wordt door de wijze van situering in relatie tot de omvang van het perceel erg zuinig met de beschikbare ruimte omgegaan, temeer omdat vergunningsvrij bouwen in het plan onmogelijk wordt gemaakt.

De bewoners van de woningen kennen het concept en zijn zich ervan bewust wat dit voor toekomstige bouw(on)mogelijkheden met zich meebrengt.

Op de volgende pagina is het inrichtingsplan dat is opgesteld voor het initiatief 'Samen Thuis' opgenomen. Een grotere versie is als bijlage bij dit ontwikkelplan gevoegd. De fruitgaard, het groen en dierenweide worden openbaar toegankelijk voor eenieder. Het gele deel, met de bestemmingen Wonen en waarde landschap komt in eigendom bij de kopers van de acht woningen. Het groende deel met de

bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarde' blijft voorlopig in eigendom van de initiatiefnemer. In het op te stellen bestemmingsplan komt een voorwaardelijke verplichting die ervoor zorgt dat alleen in de woningen gewoond mag worden als het inrichtingsplan uitgevoerd is en in stand gehouden wordt.



Naast het individuele eigendom van de eigen woning is er gemeenschappelijk eigendom om de woningen heen (geel op bovenstaande illustratie). De bewoners zullen zichzelf verenigen in een vereniging van eigenaren om het onderhoud en de openheid van het gebied te garanderen. Ook de initiatiefnemer zal lid worden van de vereniging van eigenaren omdat zijn perceel (groen op bovenstaande illustratie) onlosmakelijk deel uit maakt van het concept. In de toekomstige koopcontracten zullen voorwaarden worden opgenomen waarmee eventuele nieuwe bewoners lid worden van de vereniging van eigenaren en zullen zij zich ook privaatrechtelijk moeten conformeren aan het concept.

De rode stippellijn geeft aan dat vanaf de muntiestraat de zichtlijnen op het achtergelegen gebied behouden blijven. Het deel van het plangebied rechts van de rode stippellijn ligt in bestaand stedelijk gebied en vormt een afronding van de kern Neerkant aan de zuidwest zijde. In het open groene gebied komt een boomgaard maar voor het overige blijft het gebied open en is zicht op het gebied gegarandeerd.

2.2 Locatie

De gekozen locatie zorgt voor afronding aan de zuidwest zijde van de kern Neerkant. Het gebied is deels aangewezen als stedelijk gebied en deels als landelijk gebied. Het deel van het plangebied gelegen in het landelijk gebied was voorheen aangewezen als zoekgebied verstedelijking en is daarmee een logische plek om woningbouw te realiseren. Het

zoekgebied verstedelijking was groter dan de te bouwen woningen. Het groen op bovenstaande afbeelding ligt volledig in het voormalige zoekgebied verstedelijking.

De kracht van het concept is het 'samen' wonen van de bewoners in een uniek concept waarbij de buitenruimte onderdeel uitmaakt van het concept. Er wordt gewoond in een groene omgeving die grotendeels openbaar toegankelijk is. Zoals gezegd wordt door het 'samen' wonen de mogelijkheid gecreëerd om ouderen met hulp van de burens langer zelfstandig te laten wonen. Er is uitdrukkelijk geen sprake van een aanzet tot verdere verstedelijking. Het groen moet, als onderdeel van het concept, groen blijven.

2.3 Deelnemers

Inmiddels hebben zich 11 mensen aangesloten bij het initiatief om gezamenlijk 'Samen Thuis' mogelijk te maken. Alle deelnemers op één na wonen in Neerkant en één deelnemer woont in Helmond. Deze laatste deelnemer is zowel sociaal (kinderen wonen in Neerkant) als economisch (werk in Neerkant) gebonden aan Neerkant.

De deelnemers zijn in twee groepen te verdelen. De eerste groep zijn jonge mensen (21-31 jaar oud) die op één na nog thuis wonen. Eén deelnemer woont in een huurhuis van de woningbouwvereniging. Vanwege familie en vrienden willen zij graag in Neerkant blijven wonen maar er is geen geschikte woonruimte voor handen.

De tweede groep zijn ouderen (61-72 jaar) die graag kleiner willen gaan wonen. Op dit moment bewonen zij vrijstaande woningen en een tweekapper in Neerkant. Zij geven aan graag kleiner te gaan wonen maar wel dicht bij kinderen, kleinkinderen en vrienden in Neerkant te willen blijven.

Gezien de wens van de deelnemers en het idee van de eigenaar om te bouwen voor dorpsgenoten, kan dit initiatief nergens anders landen dan in Neerkant. De deelnemers willen immers juist hier, waar zij hun sociale leven hebben, wonen en de eigenaar wil bouwen voor inwoners uit de eigen kern waarvoor geen geschikte woningen beschikbaar zijn. Een bijkomstigheid is dat door het verhuizen van de oudere deelnemers er ook weer woningen beschikbaar komen voor andere inwoners in een andere doelgroep.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het gebied aan de Munitiestraat in Neerkant is op kaart 3 van de Interim omgevingsverordening (Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed) deels gelegen in het 'Verstedelijking afweegbaar' en deels in 'Landelijke kern' (Stedelijk gebied).

Landelijke kern (Stedelijk gebied)

Ingevolge artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening ligt de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen stedelijk gebied en bevat het 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.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling is in artikel 3.42, lid 2 gedefinieerd als:

- 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 initiatief in relatie tot stedelijk gebied

Het initiatief voorziet in de bouw van een innovatieve woonvoorziening met acht wooneenheden met bijbehorende voorzieningen. Drie van de acht woonvoorzieningen en alle parkeerplaatsen zijn geprojecteerd binnen stedelijk gebied. Zoals hiervoor reeds opgemerkt dient sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het initiatief 'Samen Thuis' gaat zoals de naam al doet vermoeden uit van een woonvorm die uitgaat van samenhangigheid, gemeenschapszin en ook de mogelijkheid zich terug te trekken in een eigen, privé, omgeving. Zoals uit het inrichtingsplan blijkt bestaat het plan naast de wooneenheden ook uit een gemeenschappelijke buitenruimte, een dierenweide, een fruitboomgaard en weilanden. De gekozen opzet zorgt voor een veilige en, zowel fysiek als psychisch, gezonde leefomgeving. De opzet garandeert tevens een goede omgevingskwaliteit.

Door de buitenruimte multifunctioneel in te zetten en te kiezen voor een buitenruimte in gezamenlijkheid is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast worden de huizen als 'nul op de meter' uitgevoerd. Door de aanleg van de boomgaard en groen nabij de huizen wordt een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress. Op het perceel is meer dan genoeg ruimte om hemelwater op te vangen en te laten infiltreren in de bodem.

Verstedelijking afweegbaar (landelijk gebied)

Ingevolge artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening kan in afwijking van artikel 3.42 ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar', voorzien worden in nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Het initiatief in relatie tot verstedelijking afweegbaar

In het deel van het plangebied met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' komen vijf woningen en de verschillende gemeenschappelijke voorzieningen zoals de dierenweiden en de (fruit)boomgaard.

Het initiatief bestaat uit een reeks kleine huizen gebouwd om een compacte binnen(speel)plaats. Het concept biedt zowel een privéwoning als gemeenschappelijke ruimtes zoals een fruitgaard, speel(verblijf)plaats en een dierenweide. Het landschap draagt op grote schaal bij aan het concept van verbindende architectuur en speelt een uitgebreide rol in het ontwerp van het huis. De woningen worden omarmd door het omringende landschap en de binnenplaats.

Voor een dergelijk groot opgezet initiatief waarbij de doelgroep alleenstaande starters en één en tweepersoonshuishoudens in alle leeftijden, is in het stedelijk gebied geen plaats. De omvang van het project past niet in stedelijk gebied en zeker niet in een dorp als Neerkant. Er is feitelijk geen perceel in stedelijk gebied dat voldoet aan de kwalitatieve eisen van het initiatief. Indien er wel in stedelijk gebied gezocht zou worden zou de grondprijs veel te hoog worden voor de doelgroep.

Daarnaast wordt door de gekozen stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied met acht woningen, een boomgaard en dierenweiden gekozen voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied en een zachte overgang naar het landelijk gebied.

3.1.2 *Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp)*

Op 23 maart 2021 heeft de provincie de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant ter visie gelegd. De begrenzing van het landelijk en stedelijk gebied is hierin niet veranderd. Wel bestaat de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’ in de ontwerpverordening niet meer.

Stedelijk gebied

Bij het realiseren van nieuwe bebouwing moet sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ingevolge artikel 4.8 van de ontwerp Omgevingsverordening is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik als:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag behalve wanneer in dit hoofdstuk de ontwikkeling van een activiteit of functie daarbuiten wordt toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; en
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Ingevolge artikel 4.4. van de ontwerp omgevingsverordening wordt onder bestaand ruimtebeslag het volgende verstaan:

Onder bestaand ruimtebeslag wordt in dit hoofdstuk verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied, het werkingsgebied Bebouwd gebied of een bestaand bouwperceel.

Het initiatief in relatie tot stedelijk gebied

Het deel van het initiatief dat is gelegen in stedelijk gebied, drie woningen en parkeervoorzieningen, past binnen de reikwijdte van artikel 4.4 juncto artikel 4.8 van de ontwerp omgevingsverordening. Nieuwe bebouwing kan, onder voorwaarden, binnen het werkingsgebied ‘Stedelijk Gebied’ worden opgericht.

Landelijk Gebied

Indien een initiatief een nieuwe gebruiksfunctie mogelijk maakt binnen het landelijk gebied moet ingevolge artikel 4.13 van de ontwerp omgevingsverordening worden onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied. Een ontwikkelingsvisie wordt opgesteld met inachtneming van paragraaf 4.1.2 van de ontwerp omgevingsverordening en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en

- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

Het initiatief in relatie tot landelijk gebied

Voor de verdere uitwerking van artikel 4.13 wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van dit document.

3.1.3 Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Inleiding

Naar aanleiding van het woningtekort dat ook in de provincie Noord-Brabant speelt, moeten er tot 2050 circa 175.000 – 200.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Driekwart van deze woningen (130.000-150.000) zal de komende 10-15 jaar moeten worden gebouwd. Dit komt neer op een gemiddelde jaarlijkse voorraadgroei van boven de 10.000 woningen. Naast deze kwantitatieve opgave is het net zo belangrijk dat er kwalitatief de juiste woningen worden gebouwd, aansluitend op de actuele vraag en inspeland op veranderingen in de vraag als gevolg van demografische en sociaal-maatschappelijke trends.

De Brabantse agenda wonen geeft aan dat veel van de initiatieven onder de noemer zelfbouw geschaard kunnen worden, dit onder de noemer: 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'. In het bestuursakkoord 2019-2023 'Kiezen voor Kwaliteit' gaat een aansporing uit om werk te maken van de opgave om meer vernieuwende en vraaggerichte woonvormen en -concepten te realiseren.

De belangrijkste trends hierbij zijn:

- a. het toenemende aantal alleenstaande;
- b. de wens van een grote variëteit aan 'woonconsumenten' om minder individueel en meer samen te wonen en te leven, vaak vormgegeven via collectieve zelfbouw (cpo);
- c. de sterke vergrijzing die zich uit in een toenemend aantal (alleenstaande) ouderen, die met het vorderen van de leeftijd een grotere behoefte hebben aan aandacht, hulp, begeleiding en/of zorg (veelal ook in deze volgorde), en gebaat zijn bij wonen in een meer collectieve setting;
- d. de voortgaande vestiging van buitenlandse (arbeids)migranten.

De woningbouwopgave is kwantitatief groot maar de belangrijkste slag zal in kwalitatief opzicht gemaakt moeten worden. Hoofddoel is om de woningvoorraad en de gebouwde omgeving in sociaal en fysiek opzicht te verrijken en duurzaam en toekomstbestendig te maken.

Onderdeel van de kwaliteitsslag die noodzakelijk is in het kader van toekomstbestendigheid, is het benutten van de mogelijkheden om klimaatneutraal, klimaat-adaptief en circulair te bouwen en te transformeren, conform de

Energieagenda 2030. Nieuwe woonvormen en zelfbouw kunnen hierbij een voortrekkersrol vervullen.

Collectief wonen buitengebied

De vraag naar collectief wonen kan gezien worden als een antwoord op ontwikkelingen in de samenleving, waarbij de 'nadelen' van individualisering een reactie oproepen om weer meer samen het wonen en leven te organiseren. Maar ook om samen 'oplossingen' te vinden voor maatschappelijke vraagstukken als duurzaamheid (energie, klimaat, ecologie), zorg of eenzaamheid. Een deel van de vraag naar collectief wonen richt zich op het buitengebied, waarbij de wens vaak is om meerdere functies te combineren, zoals wonen met zorg, natuurbeheer, natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en/of recreatie. Door het gericht stimuleren van nieuwe woonvormen wil de provincie meer mogelijkheden bieden voor bewoning voor specifieke doelgroepen als ouderen en mantelzorgers. Voor bewoning in het buitengebied worden de kaders herijkt, waarbij het veelal om maatwerk gaat en het een belangrijk criterium is de omgevingskwaliteit van het buitengebied te versterken.

Deze en andere ontwikkelingen vertalen zich op de woningmarkt in een grotere vraag naar:

- groeps- of collectief wonen
- klein wonen.

Onder groeps- of collectief wonen verstaan we:

- geclusterde woonvormen (o.a. voor ouderen)
- 'meer generatie-wonen'
- Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) met meerwaarde
- begeleid wonen en 'wonen met aandacht'.

Deze kwalitatieve woningvraag verdient een (meer) volwaardige plaats in de praktijk van het grond-, woon- en ruimtelijk beleid. Het oplopende woningtekort, maar vooral ook de snelle toename van het aantal alleenstaanden en ouderen vraagt op korte termijn om opschaling. In de visie van de provincie horen nieuwe woonvormen en zelfbouw thuis in het hart van de woonopgaven.

Belemmeringen

In het actieprogramma zijn ook de belemmeringen opgesomd waarmee initiatiefnemers die nieuwe woonvormen willen realiseren te kampen (kunnen) hebben. Het betreft de 7 P's:

- er komen te weinig goede plannen van (burger)initiatiefnemers in het lagere en middensegment van de woningmarkt van de grond, en de doorlooptijd is lang (**P**lannen);
- er komen te weinig locaties beschikbaar voor nieuwe woonvormen en zelfbouw (**P**lekken);

- de mogelijkheden om via maatwerk met kleinschalige, collectieve wooninitiatieven de omgevingskwaliteit in het buitengebied te vergroten, zijn op dit moment beperkt en/of worden te weinig benut (**Procedures**);
- particuliere initiatiefnemers hebben een relatief zwakke positie op de grond- en woningmarkt (financieel, organisatorisch), evenals in het gemeentelijk beleidsontwikkelings- en besluitvormingsproces (**Positie**);
- collectieve wooninitiatieven worden (vooralsnog) niet gefinancierd door Nederlandse banken (voorfinanciering in ontwikkelfase, financiering in bouwfase) (**Pecunia**);
- 'reguliere' partijen, zoals ontwikkelaars en woningcorporaties, zijn nog onvoldoende gericht op deze opgave;
- het ontbreekt veel gemeenten aan overzicht van het huidig aanbod, inzicht in de concrete vraag, en/of capaciteit om het thema op te pakken;
- de woningbouwprogrammering van gemeenten, (sub)regio's en provincie is nog te veel gericht op kwantitatieve aspecten (**Programma**);
- het ontbreekt veel gemeenten aan concrete doelen en specifiek beleid om de behoefte aan nieuwe woonvormen en zelfbouw adequaat en daadkrachtig te kunnen faciliteren;
- gemeenteraden worden nog onvoldoende meegenomen in de ontwikkelingen en mogelijkheden (**Politiek**).

Provinciale inzet

De provincie wil met het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw ertoe bijdragen, dat inspelen op de veranderende woonvraag een plek krijgt (meer) in het hart van de brede woonopgaven. De provincie wil gemeenten, initiatiefnemers en anderen ondersteunen bij deze opgave. In dat kader zijn onderstaande speerpunten benoemd.

- Meer goede plannen van initiatiefnemers haalbaar maken, met de nadruk op initiatieven in het lagere en middensegment van de woningmarkt;
- Meer locaties beschikbaar krijgen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw;
- Komen tot een verbrede kwalitatieve woningbouwprogrammering, resulterend in concrete (bestuurlijke) doelen (aantallen/percentages) en specifiek beleid;
- Ondersteunen van particuliere initiatiefnemers (ook financieel) bij onderzoek naar de haalbaarheid, bij planontwikkeling, en eventueel bij realisatie;
- Inzet van rijksmiddelen voor Flexwonen, bijvoorbeeld via een 'Voucherregeling Flexwonen'
- Betere benutting van de bestaande vastgoedvoorraad, onder meer via het splitsen van grote eengezinswoningen, het transformeren van maatschappelijk en commercieel vastgoed, het tijdelijk benutten van braakliggend terrein, etc.;
- Transformatie en nieuwbouw zijn in principe klimaatneutraal en klimaat adaptief, waarbij circulair bouwen (prefab bouwmethoden, modulair

ontwerpen en hergebruik van (nieuwe) materialen) wordt gestimuleerd, in het bijzonder ook bij tijdelijke woonvormen;

- Inzetten Ontwikkelbedrijf Ruimte voor Ruimte als maatschappelijke ontwikkelaar (publiek-publieke samenwerking);
- Meer ruimte via maatwerk voor kleinschalige, collectieve wooninitiatieven met meerwaarde in (delen van) het buitengebied (ja, mits);
- Stimuleren dat gemeenten in de Omgevingsvisie en Woonvisie opnemen dat bij locatieafwegingen en -invulling nadrukkelijk rekening wordt gehouden met nieuwe woonvormen en zelfbouw.

Het initiatief in relatie tot Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Het initiatief voorziet in acht wooneenheden voor alleenstaande, starters en senioren (50% van de wooneenheden wordt levensloop geschikt uitgevoerd). De architectuur van het initiatief stimuleert het gemeenschapsgevoel door informele woonruimtes te creëren. Er is een combinatie van beter gedefinieerde gemeenschappelijke ruimtes en recreatiegebieden om spontane ontmoetingen tussen mensen mogelijk te maken. Gemeenschappelijke ruimtes helpen de sfeer te creëren die ontstaat in de ontmoeting en interactie tussen de bewoners. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en hun verhalen delen, terwijl ze zich ook privé kunnen terugtrekken in hun eigen ruimten.

Door de keuze voor een kleinschalig collectief wooninitiatief waarbij de bewoners ook privacy kunnen ervaren, wordt ervoor gekozen om de woningvoorraad in sociaal en fysiek opzicht te verrijken. Daarnaast wordt door de (fruit)boomgaard en de overige aspecten van het landschappelijk inrichtingsplan zorggedragen voor een klimaatneutraal, klimaat-adaptief en waterbestendig plan. De wooneenheden zullen als 'nul op de meter' woningen worden uitgevoerd.

Mede door de toename van het aantal (alleenstaande) ouderen is er meer behoefte aan (collectieve) woonvormen valk bij voorzieningen waar de sociale samenhang groot is. Het initiatief voorziet in deze behoefte.

De genoemde belemmeringen (7 P's) zijn bij het initiatief eerder een kans dan een belemmering. Het betreft een burgerinitiatief in het lagere en middensegment van de woningmarkt. Het betreft een locatie beschikbaar voor een nieuwe woonvorm. Met dit kleinschalige plan, bouwen en groen, wordt de omgevingskwaliteit in het buitengebied vergroot. En er is sprake van particulier eigendom en de eigenaar is bereid het nieuwe initiatief samen met de toekomstige bewoners te realiseren.

Tenslotte voldoet het initiatief aan verschillende speerpunten van de provincie. Het betreft een initiatief in het lagere en middensegment van de woningmarkt. Het is een nieuwe locatie voor een nieuwe woonvorm. Er is sprake van nieuwbouw waarbij klimaatadaptie en klimaatneutraal centraal staan. De woningen worden als nul op de

meter uitgevoerd. Er wordt via maatwerk ruimte geboden voor kleinschalige, collectieve wooninitiatieven met meerwaarde.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie met de veelbetekenende titel 'Betaalbaar en Divers Wonen', vastgesteld. Ook in Deurne zal vanwege de stijging van eenpersoonshuishoudens en senioren de woningbehoefte de komende jaren sterk wijzigen. Gelet op de veranderende behoeften en de tekorten in de bestaande woningvoorraad zijn senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen de prioritaire doelgroepen voor Deurne. De kaders in de woonvisie zijn gericht op het stimuleren van woningbouwinitiatieven voor deze doelgroepen.

De gemeente Deurne stuurt de woningbouw conform de kwantitatieve en kwalitatieve kaders en op locaties. Hoofddlijn 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.

Faciliterend en oplossingsgericht wordt ruimte geboden voor de realisatie van initiatieven voor woonvormen die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften. Het kan gaan om zelfstandige, onzelfstandige, beschermde of andere woonvormen. De inzet is de komende jaren gericht op de realisatie van duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar, wonen.

De gemeente zet primair in op bouwen in de kernen (stedelijk gebied). Voor onbebouwde locaties aan de randen van de kernen en locaties in het buitengebied geldt het nee, tenzij principe. Er wordt met name op de volgende doelgroepen en soorten woningen ingezet:

Prioritaire doelgroepen

- Senioren (zelfstandig wonend)
- (Her)starters en jonge gezinnen
- Jongeren en kwetsbare doelgroepen

Prioritaire woonsegmenten

- Levensloopgeschikte woningen (huur en koop)
- Koopwoningen tot € 200.000
- Koopwoningen tussen € 200.000 en € 250.000
- (Midden)huurwoningen
- (Kleine) sociale huurwoningen
- Onzelfstandige woonvormen (kamergewijze verhuur)
- Woonvormen met een koppeling met zorg

Voor het buitengebied (landelijk gebied) geldt dat woningbouw in principe niet is toegestaan. Het college kan hiervan om verschillende redenen besluiten af te wijken. Het betreft de volgende categorieën van gevallen:

- Het omzetten van een monument of beeldbepalend pand in één woning toe te staan;
- Het splitsen van een monumentale- of beeldbepalende woning in meerdere woningen of wooneenheden toe te staan;
- Medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd (inleveren van een intensieve veehouderij bestemming en slopen) en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd (bijvoorbeeld beëindiging van een overbelasting van geur van omliggende woningen). Bij de beoordeling van de milieuwinst worden minimaal de Ruimte voor Ruimte-regels van de provincie gehanteerd, zoals (minimaal) 3500 kg fosfaat inleveren en minimaal 1000 m2 slopen.
- Voor maximaal 4 locaties (bestaande bebouwde locaties of locaties met een woonbestemming) in de periode 2019-2040 medewerking verlenen aan de realisatie van 'innovatieve woonvormen met een directe relatie tot het buitengebied'. Aan deze medewerking kunnen voorwaarden gekoppeld worden ten aanzien van sloop en inpassing in het landschap. Maximaal 25 wooneenheden per locatie. Deze innovatieruimte staat los van het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten.

Het bouwen voor met name senioren blijft een probleem. Veel senioren wonen al in een geschikte, of (vaak voor minder dan 10 duizend euro) geschikt te maken woning. Drempels kunnen worden verwijderd, wandbeugels kunnen worden geplaatst, trapliften kunnen worden geïnstalleerd, badkamers kunnen veiliger gemaakt worden enzovoort. Voor senioren is echter niet alleen de geschikte woning, maar ook het sociaal netwerk, een geschikte woonomgeving en de mobiliteit van groot belang. Het gaat daarbij onder andere om voorzieningen op wandelafstand (500 meter) voor de zelfredzaamheid, sociale contacten en beweging (een dagelijks ommetje).

Bij verhuizing zijn de wensen van senioren zeer divers: senioren- en zorggeschikte woningen in de huur of koop, appartementen, patio's of kleine(re) eengezinswoningen. Bij senioren met een klein (of geen) sociaal netwerk neemt de vraag naar veilige woonsituaties (zonder zorgindicatie) toe. Aangezien het de verwachting is dat de beschikbaarheid van mantelzorgers in de toekomst halveert, zal deze vraag verder stijgen.

Het initiatief in relatie tot de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

Het initiatief heeft als doelgroepen alleenstaande, starters en senioren (waarbij 50% van de wooneenheden levensloop geschikt wordt uitgevoerd). De doelgroepen die hier worden bediend zijn ook als doelgroep benoemd in de woonvisie van de gemeente Deurne. Daarnaast worden het woningen in het prioritaire woonsegment.

Het project bestaat uit acht woningen te realiseren binnen het concept 'Samen Thuis'. Het concept bestaat uit een reeks kleine huizen gebouwd om een compacte binnen(speel)plaats. Het concept biedt zowel een privéwoning als gemeenschappelijke ruimtes zoals een fruitgaard, speel(verblijf)plaats en een dierenweide. Het landschap draagt op grote schaal bij aan het concept van verbindende architectuur en speelt een uitgebreide rol in het ontwerp van het huis.

De doorgang tussen de huizen creëert zitplaatsen en nissen en nodigt mensen uit om elkaar op verschillende formele en informele niveaus te ontmoeten. De architectuur stimuleert het gemeenschapsgevoel door informele woonruimtes te creëren. Er is een combinatie van beter gedefinieerde gemeenschappelijke ruimtes en recreatiegebieden om spontane ontmoetingen tussen mensen mogelijk te maken.

Gemeenschappelijke ruimtes helpen de sfeer te creëren die ontstaat in de ontmoeting en interactie tussen de bewoners. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en hun verhalen delen.

Het gemeenschapsgevoel dat in het concept in combinatie met het landschap wordt aangeboden, is een optie en geen verplichting. Daarom hebben we een huis gemaakt waar elke woning een eigen ingang en terras heeft. Kleine huizen die dicht bij zichzelf komen, vormen een eigen woningbouwgemeenschap. Het concept biedt, afgezien van gemeenschappelijke ruimtes, de mogelijkheid om zich terug te trekken in een privéruimte die aan de behoeften van elk individu voldoet. Het concept is uitermate geschikt voor senioren die nog zelfstandig willen wonen maar zonder groot sociaal netwerk. De gekozen samenlevingsvorm zorgt ervoor dat er een nieuw vangnet ontstaat waarbij de bewoners elkaar ondersteunen en waar nodig zullen helpen.

Het sociale vangnet wordt mede gecreëerd door het samen zorgen voor dieren in de dierenweide en het werken in de fruitboomgaard. Het concept is daarmee een innovatieve woonvorm gelieerd aan het buitengebied. In het stedelijk gebied zal van een boomgaard en dierenweide geen sprake kunnen zijn. Dergelijke grote percelen zijn niet voorhanden en gezien de ligging in stedelijk gebied onbetaalbaar om een dergelijke nieuwe woonvorm te situeren.

De voorzieningen zijn ook voor senioren op loopafstand van de voorzieningen. De supermarkt van het dorp, winkels en horeca zijn gelegen binnen een afstand van 500 meter van de planlocatie. De kerk en het gemeenschapshuis op 600 meter.

3.3 Water

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

groter is dan 500 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel een verplichting tot de aanleg van een compensatie.

Ook de gemeente heeft in haar Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) regels gesteld voor watercompensatie bij bouwplannen. Het GRP gaat uit van compensatie voor de volledige verharding bij her- en nieuwbouw. In casu moeten er water compenserende maatregelen getroffen worden voor het totale verhard oppervlak.

Het waterschap en de gemeente Deurne rekenen met een waterberging van 600 m³ per hectare verhard oppervlak. De compenserende maatregelen zullen als voorwaardelijke verplichting in de regels worden opgenomen.

Het overgrote deel van het perceel met een oppervlakte van ruim 9.200 m² zal onverhard en groen worden ingericht. Het hemelwater zal en kan op het eigen perceel in de grond infiltreren. De infiltratie kan plaatsvinden door de aanleg van een infiltratie riolering of een andere voorziening. Afvalwater zal door middel van het aanwezige rioolstelsel worden afgevoerd.

Nu de toename van het verhard oppervlak boven de grenswaarde van 500 m² blijft, moet er zowel op basis van de regels van het waterschap als van de gemeente compenserende maatregelen noodzakelijk met betrekking tot het voorgenomen initiatief. De compenserende maatregelen zullen door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden geborgd.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingsvisie

4.1 Inleiding

Het initiatief zoals in de vorige hoofdstukken omschreven betreft (deels) een initiatief dat een nieuwe gebruiksfunctie mogelijk maakt binnen het landelijk gebied.

Ingevolge artikel 4.13 van de ontwerp omgevingsverordening dient te worden onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied.

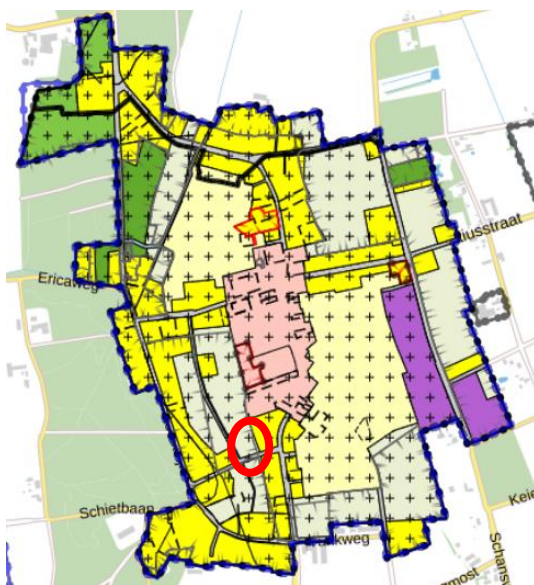
Een ontwikkelingsvisie wordt opgesteld met inachtneming van paragraaf 4.1.2 van de ontwerp omgevingsverordening en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. een gebiedsgerichte benadering van welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
- b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd, mede gericht op de toepassing van Artikel 4.12 Bouw-sloop regeling.

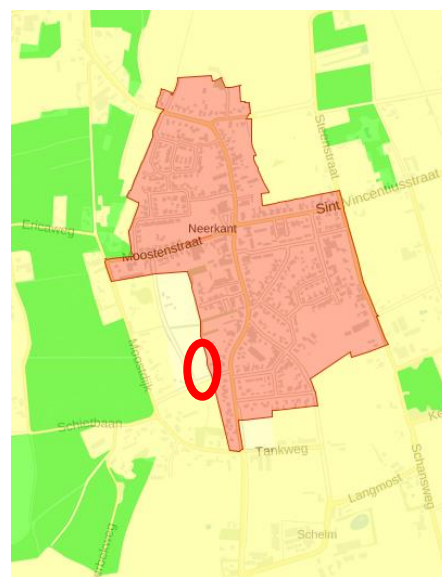
De vraag die aan de hand van bovenstaande aspecten in deze ontwikkelingsvisie moet worden beantwoord is: waar in Neerkant ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

4.2 De omgeving

Alvorens op de aspecten zoals genoemd in artikel 4.13 van de ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant in te gaan wordt hieronder twee afbeeldingen weergegeven, een afbeelding van de verbeelding van het bestemmingsplan Kom Neerkant, 2^e herziening en het stedelijk gebied (ontwerp Omgevingsverordening).



Verbeelding Kom Neerkant, 2^e herziening



Stedelijk- en landelijk gebied ontwerp Omgevingsverordening

Het bestemmingsplan voor de Kom Neerkant beslaat een groter gebied dan het Stedelijk gebied van de kern Neerkant. Het gebied waar het hiervoor beschreven initiatief beoogd wordt, te worden gerealiseerd, ligt deels in het stedelijk gebied en deels in het landelijk gebied. Het deel van het initiatief gelegen in landelijk gebied maakt onderdeel uit van een groter agrarisch perceel omgeven door woningen en gemengde voorzieningen.

Het plangebied is gelegen in de bestemming agrarisch maar zoals op de vorige pagina op de verbeelding bij het bestemmingsplan Neerkant duidelijk zichtbaar is, ligt het plangebied in een soort 'groene long' omgeven door stedelijke functies. Door het concentreren van de nieuwe woningen en verhard oppervlak aan de oostzijde van het plangebied, direct grenzend aan de bebouwing aan de Keulsebaan, de weg die van noord tot zuid door de kern Neerkant loopt, wordt geen grote inbreuk op het groen gemaakt.

Omdat een onlosmakelijk onderdeel van het concept bestaat uit een openbare fruitgaard, openbaar groen met wandelpaden en een openbare dierenweide is de 'groene long' in Neerkant de uitgelezen plaats om 'Samen Thuis' te laten landen. Het concept waarbij de bewoners en derden elkaar ontmoeten in het groen dat op natuurlijke wijze onderdeel uitmaakt van de woonomgeving is een andere locatie in Neerkant niet denkbaar. Het plan is daarmee nadrukkelijk geen aanzet tot verdere verstedelijking van de 'groene long'. Simpelweg omdat de 'groene long' een integraal onderdeel van het unieke concept is.

Binnen het stedelijk gebied van de kern Neerkant is naast transformatie van bestaande bebouwing, dan wel sloop en nieuwbouw, nog ruimte voor nieuwe ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van het stedelijk gebied. Er is een gebied bestaande uit meerdere kadastrale percelen met een oppervlakte van ruim 2,3 hectare met de aanduiding Stedelijk gebied. Van deze 2,3 hectare heeft ruim een halve hectare de bestemming Bedrijf.

Op de afbeelding op de volgende pagina is het onbebouwde stedelijk gebied aan de zuidzijde van Neerkant weergegeven. Het linker geel omrande vlak heeft de bestemming 'Woongebied' (circa 1,8 ha.) en het rechter vlak heeft de bestemming 'Bedrijf' (circa 0,5 ha.).



Uitsnede: Instructieregels voor gemeenten: Basiskaart

4.3 Ontwikkelingen in Neerkant

4.3.1 Inleiding

Nieuwe ontwikkelingen in Neerkant moeten primair plaatsvinden binnen het bestaand ruimtebeslag. Dit wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen binnen het werkingsgebied Stedelijk Gebied, het werkingsgebied Bebouwd gebied of een bestaand bouwperceel, plaats moeten vinden. De gemeente Deurne kent in haar Woonvisie enkele uitzonderingen.

4.3.2 Wonen

Nieuwe woningen kunnen in principe niet buiten het bestaand ruimtebeslag plaatsvinden en niet in het buitengebied (landelijk gebied). Hierop zijn de volgende drie uitzonderingen van toepassing:

- a. Het omzetten van een monument of beeldbepalend pand in één woning toe te staan;
- b. Het splitsen van een monumentale- of beeldbepalende woning in meerdere woningen of wooneenheden toe te staan;
- c. Medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd (inleveren van een intensieve veehouderij bestemming en slopen) en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd (bijvoorbeeld beëindiging van een overbelasting van geur van omliggende woningen). Bij de beoordeling van de milieuwinst worden minimaal de Ruimte voor Ruimte-regels van de provincie gehanteerd, zoals (minimaal) 3500 kg fosfaat inleveren en minimaal 1000 m² slopen.

Voor woningbouw in Neerkant wordt daarom in de eerste plaats gekeken naar mogelijkheden in het stedelijk gebied. Het is binnen stedelijk gebied toegestaan om nieuwe woningen te realiseren op lege percelen, om bestaande gebouwen om te zetten naar woningen dan wel om bestaande bebouwing te slopen en nieuwe

woningen te realiseren. Sloop van beeldbepalende panden dan wel monumenten is niet toegestaan.

Binnen bestaand stedelijk gebied wordt wonen in principe altijd als een passende functie beschouwd. Hierbij moet rekening gehouden worden met feitelijk aanwezige andere functies en bestemmingen. De toe te voegen woning mag geen hinder opleveren voor reeds bestaande functies /bestemmingen.

Indien een nieuwe woning toegevoegd wordt buiten het stedelijk gebied moet dit plaatsvinden binnen het bestaand ruimtebeslag en moet voldaan worden aan één van de hiervoor genoemde uitzonderingen.

Bij nieuwbouw van woningen moet prioriteit gegeven worden aan:

- Senioren (zelfstandig wonend)
- (Her)starters en jonge gezinnen
- Jongeren en kwetsbare doelgroepen

Naast de hiervoor genoemde uitzonderingen kent de gemeente Deurne in haar Woonvisie nog een uitzondering die gemeente breed geldt voor maximaal vier locaties in de periode 2019-2040. Er kan op basis van deze vrijstelling medewerking worden verleend aan de realisatie van 'innovatieve woonvormen met een directe relatie tot het buitengebied'. Aan deze medewerking kunnen voorwaarden gekoppeld worden ten aanzien van sloop en inpassing in het landschap. Maximaal 25 wooneenheden per locatie.

4.3.3 Woonvisie in relatie tot provinciaal beleid

Om als gemeente Deurne mee te kunnen werken aan de realisatie van een innovatieve woonvorm in het buitengebied zoals bedoeld in de gemeentelijke Woonvisie moet voldaan worden aan de volgende zes provinciale voorwaarden:

- a. binnen het Stedelijk gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;
- c. het initiatief past binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied, zoals bedoeld in Artikel 4.13 van de ontwerp Omgevingsverordening;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, zoals bedoeld in Afdeling 6.2: Regionaal samenwerken;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van het initiatief is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Binnen de gemeente Deurne is een woning altijd passend in de omgeving. Zowel in het landelijk als stedelijk gebied wordt van oudsher gewoond. Het toevoegen van woningen loopt qua gebiedsgerichte benadering niet tegen belemmeringen op. Toch is woningbouw niet zondermeer overal mogelijk. Naast de hiervoor genoemde keuzes om woningen prioritair binnen bestaand ruimtebeslag te bouwen, mogen er ook geen woningen worden gebouwd die een (significant) negatief effect hebben op natuurgebieden, zoals NNB en Natura2000 of waardoor omliggende bedrijven in hun ontwikkelingen worden beperkt.

Indien woningen in het landelijk gebied worden gerealiseerd moet de omgevingskwaliteit in de omgeving versterkt worden. Een landschappelijk inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de plannen om een woning in landelijk gebied mogelijk te maken. Daarbij moet verzekerd zijn dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en deze moet financiële, juridische en feitelijke geborgd zijn in de procedure die de woning(en) mogelijk maakt (maken).

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten bevatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Een omgevingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied en die het oprichten van gebouwen mogelijk maakt buiten bestaand ruimtebeslag, borgt dat er elders feitelijk en juridisch een naar aard en omvang gelijke oppervlakte aan gebouwen wordt gesloopt. Op dit moment is er binnen de gemeente Deurne geen sprake van een sloopfonds. Indien een sloopfonds wordt opgezet, kan in voorkomende gevallen in plaats van het slopen van gebouwen volstaan worden met het storten van een bedrag in het sloopfonds, mits aantoonbaar van verbetering op of nabij de planlocatie geen sprake kan zijn. Van sloop dan wel storting in een sloopfonds is geen sprake indien voldaan wordt aan de voorwaarden a tot en met f zoals opgenomen op de vorige pagina (p. 21) van deze Ontwikkelingsvisie.

Tenslotte moet er bij woningbouw zowel in het stedelijk als landelijk gebied sprake zijn van meerwaardecreatie. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige

benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren zodat meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, Kwaliteitsverbetering landschap en de bouw-sloop regeling, kunnen deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

4.4 Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat voor het initiatief, zoals dat voorligt in Neerkant, maar één locatie geschikt is. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet vervolgens gekeken worden of het plan past binnen gemeentelijke en provinciale regelgeving. Deze toets wordt in hoofdstuk 5 uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 Toets 'Samen Thuis'

5.1 Inleiding

In hoofdstuk 2 van deze ontwikkelingsvisie is het vernieuwende initiatief 'Samen Thuis' beschreven. Het betreft de bouw van acht wooneenheden (vier x twee) in de vorm van kleine huizen, gebouwd om een compacte binnen(speel)plaats. Het concept biedt zowel een privéwoning als gemeenschappelijke ruimtes en daarnaast openbare ruimtes zoals een fruitgaard, speel(verblijf)plaats en een dierenweide. Het landschap draagt op grote schaal bij aan het concept van verbindende architectuur en speelt een uitgebreide rol in het ontwerp van het huis. De woningen worden omarmd door het omringende landschap en de binnenplaats. De binnenplaats biedt ruimtes die zijn ontworpen voor zowel speelse als meer afgelegen buitenruimtes.

De doorgang tussen de huizen creëert zitplaatsen en nissen en nodigt mensen uit om elkaar op verschillende formele en informele niveaus te ontmoeten.

De architectuur stimuleert het gemeenschapsgevoel door informele woonruimtes te creëren. Er is een combinatie van beter gedefinieerde gemeenschappelijke ruimtes en recreatiegebieden om spontane ontmoetingen tussen mensen mogelijk te maken. Gemeenschappelijke ruimtes helpen de sfeer te creëren die ontstaat in de ontmoeting en interactie tussen de bewoners. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en hun verhalen delen.

Het gemeenschapsgevoel dat in het concept in combinatie met het landschap wordt aangeboden, is een optie en geen verplichting. Daarom hebben we een huis gemaakt waar elke woning een eigen ingang en terras heeft. Kleine huizen die dicht bij zichzelf komen, vormen een eigen woningbouwgemeenschap. Het concept biedt, afgezien van gemeenschappelijke ruimtes, de mogelijkheid om zich terug te trekken in een privéruimte die aan de behoeften van elk individu voldoet.

De doelgroepen voor deze woningen zijn alleenstaande, starters en senioren, waarbij minimaal 50 % van de woningen levensloop geschikt wordt uitgevoerd. Door de interactie tussen de bewoners wordt het voor de senioren mogelijk om zonder groot sociaal vangnet uit het verleden toch lang(er) zelfstandig te blijven wonen.

5.2 Toetsing

De beoogde locatie voor het initiatief is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Neerkant. Een deel van het plangebied, met de bestemming Wonen, is gelegen in het stedelijk gebied van Neerkant. Het andere deel van het plangebied is gelegen in het landelijk gebied. Het initiatief wil gebruik maken van één van de vier mogelijke vrijstellingen die de gemeente Deurne in de Woonvisie en in deze Ontwikkelingsvisie heeft opgenomen, het betreft immers een 'innovatieve woonvorm met een directe relatie tot het buitengebied'.

Om voor deze vrijstelling in aanmerking te komen moet aan zes voorwaarden worden voldaan. Hierna worden de voorwaarden genoemd en per voorwaarde wordt aangegeven dat het initiatief past binnen de betreffende voorwaarde.

a. Binnen het Stedelijk gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar

In het stedelijk gebied van Neerkant is geen locatie beschikbaar waarop het initiatief gerealiseerd kan worden. Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 9.200 m². Vanwege de bij het concept behorende landschappelijke inpassing in de vorm van onder andere een openbaar toegankelijke fruitboomgaard en een dierenweide is de ruimte noodzakelijk. In het stedelijk gebied van Neerkant is alleen aan de zuidzijde een aaneengesloten perceel beschikbaar dat voldoet aan de oppervlakte eis. Dit gebied is echter in handen van verschillende eigenaren en om het te verkrijgen zal betaald moeten worden. Mede gezien de doelgroep, de te bouwen kleine woningen en de aanleg van groen, een fruitboomgaard en een dierenweide, is het plan op deze alternatieve locatie zowel praktisch als economisch niet uitvoerbaar.

Daarnaast komen er in het stedelijk gebied geen locaties vrij met een omvang die zo groot is dat het initiatief er kan landen. Ook zal de prijs van een locatie in het stedelijk gebied dermate hoog zijn dat bouwen voor de beoogde doelgroep niet mogelijk is. Daarnaast kan het initiatief ook niet elders in de gemeente landen. Initiatiefnemer wil bouwen voor dorpsgenoten die in de eigen kern willen blijven wonen maar waarvoor geen geschikte woonruimte voor handen is. Het initiatief draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van het dorp. De deelnemers zijn vanwege de sociale binding niet geïnteresseerd in dit initiatief in een andere kern van de gemeente Deurne.

b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden

Er is (op korte termijn) geen sprake van vrijkomend cultuurhistorisch vastgoed. Daarnaast maakt de architectuur van het initiatief een uniek onderdeel uit van het concept. In het concept is het volgende opgenomen over architectuur: De architectuur stimuleert het gemeenschapsgevoel door informele woonruimtes te creëren. Er is een combinatie van beter gedefinieerde gemeenschappelijke ruimtes en recreatiegebieden om spontane ontmoetingen tussen mensen mogelijk te maken.

Gemeenschappelijke ruimtes helpen de sfeer te creëren die ontstaat in de ontmoeting en interactie tussen de bewoners. Hier kunnen bewoners elkaar ontmoeten en hun verhalen delen.

Zelfs al zou er (betaalbaar) cultuurhistorisch vastgoed op de markt komen, dan zou vanwege het unieke concept het maar de vraag zijn of het concept zou passen bij het vrijkomende gebouw.

- c. *het initiatief past binnen de ontwikkelingsvisie van het gebied, zoals bedoeld in Artikel 4.13 van de ontwerp Omgevingsverordening*

In hoofdstuk 4 van deze notitie is onder andere artikel 4.13 als volgt uitgewerkt:

Binnen de gemeente Deurne is een woning altijd passend in de omgeving. Zowel in het landelijk als stedelijk gebied wordt van oudsher gewoond. Het toevoegen van woningen loopt qua gebiedsgerichte benadering niet tegen belemmeringen op. Toch is woningbouw niet zondermeer overal mogelijk. Naast de hiervoor genoemde keuzes om woningen prioritair binnen bestaand ruimtebeslag te bouwen, mogen er ook geen woningen worden gebouwd die een (significant) negatief effect hebben op natuurgebieden, zoals NNB en Natura2000 of waardoor omliggende bedrijven in hun ontwikkelingen worden beperkt.

Indien woningen in het landelijk gebied worden gerealiseerd moet de omgevingskwaliteit in de omgeving versterkt worden. Een landschappelijk inrichtingsplan maakt onderdeel uit van de plannen om een woning in landelijk gebied mogelijk te maken. Daarbij moet verzekerd zijn dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en deze moet financiële, juridische en feitelijke geborgd zijn in de procedure die de woning(en) mogelijk maakt (maken).

Tenslotte moet gekeken worden naar de sloopverplichting uit artikel 4.12 van de ontwerp omgevingsverordening. Dit laatste is niet noodzakelijk als aan alle voorwaarden van deze opsomming (a tot en met f wordt voldaan), hiermee wordt immers aan artikel 4.56 van de ontwerp omgevingsverordening voldaan.

- d. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, zoals bedoeld in Afdeling 6.2: Regionaal samenwerken*

Het vernieuwende concept past binnen de afspraken zoals deze in de regio zijn gemaakt.

- e. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting van het initiatief is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden*

Door de gekozen architectuur worden wooneenheden gecreëerd die opgaan in het landschap. Het initiatief wordt landschappelijk ingepast op een wijze aansluitend bij de omgeving. Het plan zal noch in de ontwikkelingsfase noch in de gebruiksfase significant negatieve effecten hebben op omliggende te beschermen waarden.

f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Door de realisatie van het initiatief wordt het stedelijk gebied aan de zuidwestzijde van Neerkant op een logische wijze afgerond. Het stedelijk gebied gaat door de landschappelijke inpassing op een natuurlijke wijze over in het naastgelegen landelijk gebied.

Er is sprake van een duurzame afronding. De woningen worden uitgevoerd als nul op de meter woningen, er wordt zorggedragen voor waterberging/-infiltratie en er wordt door de aanplant van groen en een fruitboomgaard een bijdrage geleverd aan het tegengaan van hittestress.

Conform hoofdstuk 4 moeten nieuwe woningen prioritair gebouwd worden voor de volgende doelgroepen:

- Senioren (zelfstandig wonend)
- (Her)starters en jonge gezinnen
- Jongeren en kwetsbare doelgroepen.

Het onderhavig concept bouwt wooneenheden voor juist deze doelgroepen. Het betreft zoals gezegd kleine woningen waarvoor er vier geschikt zijn voor senioren (levensloop geschikt). Daarnaast betreft het woningen die betaalbaar zijn voor deze doelgroepen.

De woningen zijn daarnaast ook op een locatie gesitueerd geschikt voor de beoogde doelgroep. De voorzieningen (gemengde doeleinden) liggen allen binnen 500 meter van het plangebied. De kerk en het gemeenschapshuis liggen op 600 meter.

5.3 Conclusie

Gezien het voorgaande voldoet het initiatief 'Samen Thuis' aan de randvoorwaarden zoals die in de ontwikkelingsrichting voor Neerkant zijn opgenomen. Het betreft een uniek en vernieuwend concept waarvoor binnen het stedelijk gebied van Neerkant, vanwege de grote hoeveelheid openbaar groen en een openbare dierenweide welke beide onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het concept, geen plaats is.

Mede gezien het feit dat alleen al op basis van de planvorming zich 11 personen hebben aangesloten bij het initiatief laat zien dat de behoefte in Neerkant groot is. Door mede te bouwen voor senioren kan op kleine schaal de doorstroming op de huizenmarkt op gang komen, daarnaast kunnen starters hun eerste woning verkrijgen. Door het behoud van starters en de doorstroom op de huizenmarkt van senioren wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van Neerkant.