

**Toelichting bestemmingsplan
Munitiestraat ong. Neerkant**

NL.IMRO.0762.BP202205.C001

**Gemeente Deurne
mei 2024**

Toelichting bestemmingsplan

‘Munitiestraat ong. Neerkant ‘ Gemeente Deurne

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

Architect: .EU Architecture and Urbanism
Ir. B.W.H. Munsters
Blasiusstraat 8
5754 AV Deurne

Versie: NL.IMRO.0762.BP202205.C001
BP.Munitiestraat.2022-11

Datum: 28 mei 2024

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2 ^e herziening'	5
1.3 De gewenste ontwikkeling in relatie tot het geldende bestemmingsplan	5
1.4 Opzet toelichting	6
 Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	 7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Juridische borging 'Samen Thuis'	10
 Hoofdstuk 3 Beleidskader	 12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.4 Conclusie beleidskader	28
 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	 29
4.1 Milieu	29
4.2 Archeologie	37
4.3 Water	40
4.4 Natuur	41
4.5 Verkeer en parkeren	44
4.6 Kabels en leidingen	46
4.7 Gezondheid	46
4.8 M.e.r-beoordeling	47
 Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	 50
5.1 Economische haalbaarheid	50
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	50
5.3 Conclusie	51
 Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	 52
6.1 Planstukken	52
6.2 Toelichting op de verbeelding	52
6.3 Toelichting op de regels	52
6.4 Vergunningsvrij bouwen	53

Bijlagen:

- | | |
|--|---|
| 1. Ontwikkelingsrichting woningbouw Neerkant | 6. Aeries berekening, kenmerk 223-NMuLH-sd-v1 |
| 2. Bodemonderzoek, kenmerk 221-NMu-vo-v1 | 7. Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek |
| 3. Asbestinventarisatie, kenmerk 221-NMu-ai` | 8. Certificaat Achterhoeks Padvast |
| 4. Akoestisch onderzoek 222-DMu-wl-v1 | 9. Landschappelijke inpassing |
| 5. Quicksan Flora en Fauna, kenmerk 221- NMu-nw-v1 | 10. Nota van zienswijzen en wijzigingen |

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De planlocatie, plaatselijk bekend als, Munitiestraat ongenummerd te Neerkant, is een perceel met de bestemmingen 'Wonen' en 'agrarisch'. Op het perceel staat een paardenstal met een oppervlakte van circa 145 m².

De locatie is gelegen in het zuidelijk deel van de kern Neerkant, ten oosten van de Keulsebaan, ten noorden van de Munitiestraat en ten oosten van de Lange Horst. Aan de oost- en noordzijde van het plangebied zijn woningen gesitueerd. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie I, perceelnummer 933, 934, 1650 en 2333.

Luchtfoto



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl.

Het plangebied heeft een oppervlak van circa 9.235 m² en is op bovenstaande foto met een oranje lijn omzoomd. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande bebouwing te slopen en in het plangebied een innovatief collectief woonconcept 'samen thuis' te bouwen dat voorziet in de bouw van acht woningen.

De woningen worden aan een collectieve binnen(speel)plaats gerealiseerd, met een duurzame relatie tot het omliggende landelijk gebied. Deze relatie wordt vormgegeven door aanleg van een openbare collectieve fruitgaard en dierenweide.

De acht woningen met bijbehorende inrichting van het plangebied als openbaar toegankelijk gebied met wandelpaden, een fruitboomgaard en een dierenweide past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief te

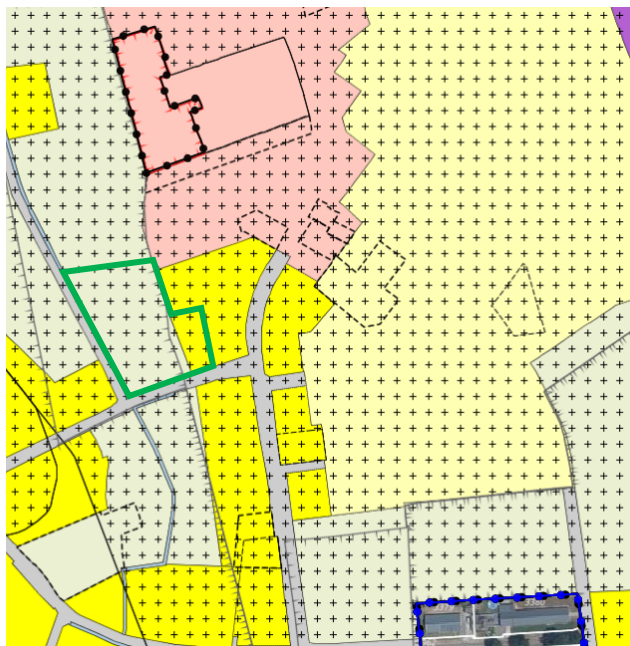
kunnen realiseren zijn een gebiedsvisie en een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Met voorliggende toelichting (waarin de gebiedsvisie is opgenomen) wordt aangetoond dat het initiatief past in een goede ruimtelijke ordening en dat omgevings- en milieuaspecten het initiatief niet in de weg staan.

1.2 Bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2^e herziening'

De locatie Munitiestraat ongenummerd te Neerkant is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2^e herziening' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2017) van de gemeente Deurne. De planlocatie heeft in het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen - dorpslint' en 'Agrarisch'. Voorts kent de planlocatie de dubbelbestemming 'waarde – archeologie hoog'. De planregels maken het realiseren van woningen binnen de voornoemde bestemmingen niet rechtstreeks mogelijk.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding van het ter plaatse geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is groen omzoomd weergegeven.



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied heeft de bestemmingen 'Wonen-dorpslint' en 'agrarisch'. Binnen deze bestemmingen is het realiseren van acht woningen niet rechtstreeks mogelijk. 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 acht woningen, in een bijzondere woonvorm, met bijbehorende voorzieningen in het plangebied mogelijk te maken.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Juridische planopzet

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Een deel van de planlocatie is gelegen ten westen van de Keulsebaan en ten noorden van de Munitiestraat in het zuidoosten van de kern Neerkant. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie I, nummer 2333. Dit deel van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen-dorpslint'.

Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Munitiestraat, een semi-verharde weg die de Keulsebaan met de Moostdijk verbindt. Aan de westzijde grenst dit deel van het plangebied aan agrarische grond in de vorm van een weiland. Aan de oostzijde grenst dit deel van het plangebied aan woningen en aan de noordzijde aan een achtertuin van een woning aan de Keulsebaan.

In de huidige situatie is op de planlocatie een stal aanwezig. De stal heeft een oppervlakte van 125 m². Het perceel is niet verhard en bestaat naast de stal uit grasland. De perceelsgrens aan de noordzijde van het perceel kenmerkt zich door de aanwezige bomen.

Luchtfoto van een deel van de planlocatie met stal



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het tweede deel van de planlocatie is gelegen tussen de Keulsebaan en de Lange Horst, ten noorden van de Munitiestraat in het zuidoosten van de kern Neerkant. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie I, nummers 933, 934 en 1650. Dit deel van het plangebied heeft de bestemming Agrarisch.

Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Munitiestraat, een semi-verharde weg die de Keulsebaan met de Moostdijk verbindt. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Lange Horst en aan de zuidzijde aan de Munitiestraat. In het noorden grenst het plangebied aan een weiland. In het oosten grenst het plangebied

aan de achtertuinen van de woningen aan de Keulsebaan en aan een perceel met de bestemming Centrum.

In de bestaande situatie is het plangebied in gebruik als landbouwgrond. Op het perceel is geen bebouwing of verharding aanwezig.

Luchtfoto van de volledige planlocatie



Bron: [google.com/maps](https://www.google.com/maps)

2.2 Toekomstige situatie 'samen thuis'

Initiatiefnemer wil op de percelen kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie I nummers 933, 934, 1650 en 2333 acht woningen realiseren binnen het concept 'samen thuis'. Het concept 'samen thuis' is een initiatief met als doelgroepen alleenstaande starters, senioren en één of twee persoons huishoudens.

Wonen

Het concept Samen Thuis bestaat uit een acht kleine huizen gebouwd om een compacte binnen(speel)plaats. Het concept biedt aan de toekomstige bewoners zowel een privé woning als gemeenschappelijke ruimtes. 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. De kleine huizen die dicht bij elkaar staan, vormen een eigen woongemeenschap.



Impressie van de buitenruimte in relatie toe de te bouwen woningen

Het gemeenschapsgevoel dat in het concept in combinatie met het landschap wordt aangeboden, is een optie en geen verplichting. Daarom zijn de huizen zo ontworpen dat elke woning een eigen ingang en terras heeft. Het concept biedt daarmee de mogelijkheid om zich terug te trekken in een privéruimte die aan de behoeften van elk individu voldoet.



Impressie van de buitenruimte in relatie toe de te bouwen woningen

Landschap - buitenruimte

Het landschap draagt op grote schaal bij aan het concept van verbindende architectuur en speelt een uitgebreide rol in het ontwerp van de woningen. De woningen worden omarmd door het omringende landschap en de binnenplaats.

De gronden bij de woningen worden ingericht als openbare buitenruimte met een (fruit)boomgaard, dierenweide en wandelpaden. Ook deze onderdelen van het plan maken spontane ontmoetingen tussen mensen mogelijk.

Ten behoeve van het initiatief is een inpassingsplan opgesteld waarmee de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven. Het plan is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Op de volgende pagina treft u een globale schets van de toekomstige inrichting aan.



Globale schets van de toekomstige inrichting

Type woningen

De beoogde woningen worden gebouwd als vier tweekappers in een groene omgeving, gasloos en met 'nul op de meter'. De woningen krijgen een waardering van 8 plus op de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR).

De woningen worden, zoals hiervoor beschreven, in een landelijke setting gebouwd met minimale infrastructuur en achter en rondom de woningen blijft weideland bestaan.

De kavels worden circa 145 m² groot. Het pleintje en de parkeerplaatsen komen in mandeligheid, daarnaast komen de omliggende natuur en weidegronden zoals de fruit)boomgaard en dierenweide, niet in eigendom van de bewoners waarmee de instandhouding wordt gegarandeerd.

Animo

Inmiddels hebben zich tien mensen, allen sociaal en /of economisch gebonden aan Neerkant, aangesloten bij het initiatief om gezamenlijk 'samen thuis' mogelijk te maken.

2.3 Juridische borging Samen Thuis

Mandeligheid

Het woonconcept bestaat uit 8 woningen met een gemeenschappelijke buitenruimte ten behoeve van spelen, ontmoeten en de bij de woningen behorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen. De bewoners worden gezamenlijk eigenaar van de gemeenschappelijke buitenruimte (mandeligheid). Deze mandeligheid wordt

notarieel gevestigd en er komt een Vereniging van eigenaren om het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten in gezamenlijkheid op te pakken.

De aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen wordt ook met een voorwaardelijke verplichting in de planregels verankerd.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt ingericht met een (fruit)boomgaard, dierenweide, landschappelijke inpassing en wandelpaden. De realisatie en instandhouding van de voorzieningen wordt geborgd door voorwaardelijke verplichtingen op te nemen in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast komen er op de verbeelding aanduidingen zodat duidelijk is waar de voorzieningen gerealiseerd gaan worden.

Vergunningsvrij bouwen

Om te voorkomen dat het concept Samen Thuis teniet gedaan wordt door het bijbouwen van bijbehorende bouwwerken, wordt vergunningsvrij bouwen in de regels onmogelijk gemaakt. Hiertoe wordt een dubbelbestemming waarde Landschap op de verbeelding en in de regels opgenomen. Daarnaast wordt in de enkelbestemmingen opgenomen dat de gronden binnen de betreffende bestemmingen geen erf zijn zoals wordt bedoeld in Bijlage 2 van het Bor. Voor een meer gedetailleerde uiteenzetting van deze regeling wordt verwezen naar Hoofdstuk 6 van deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *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 NOVI

De ontwikkeling draagt bij aan een combinatie van functies. Naast de woningen komt er een openbare dierenweide, een boomgaard en een speel(verblijf)plaats. De openbare toegankelijkheid van het gebied is onderdeel van het concept. Daarnaast draagt het initiatief bij aan een sterk en gezond dorp en het initiatief voorziet in een behoefte van de huidige generatie. Door de bouw van de woningen te koppelen aan de bescherming en ontwikkeling van de naastgelegen gronden wordt een optimale balans gevonden tussen bescherming en ontwikkeling van het plangebied, Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

3.1.2 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.

3.1.3 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 radarverstoringgebieden opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is dit planvoornemen geen probleem. Het Rarro staat het initiatief niet in de weg.

3.1.4 *Ladder van 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.

De bouw van de beoogde woningen betreft een ontwikkeling in het gebied dat is aangewezen als 'verstedelijking afweegbaar'. Het betreft de gefaseerde bouw van acht woningen in een landelijke setting met minimale infrastructuur. 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 op elf woningen. Het planvoornemen betreft de bouw van acht woningen. Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

In de woonvisie van de gemeente Deurne, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 2017, is het volgende opgenomen: De gemeente richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de Deurnese bevolking.

Prioriteit is gelegd bij starters / jonge gezinnen en senioren. De starters / jonge gezinnen krijgen prioriteit omdat zij vaker moeite hebben om een passende woning te vinden op de Deurnese woningmarkt.

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 op 1 oktober 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 vervangt de Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014. 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 belevingsmogelijkheden 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.

Het concept 'samen thuis' past prima in het streven van de provincie om te komen tot voldoende keuze in woonvormen in combinatie met behoud en versterking van de belevingsmogelijkheden van het landschap. De Omgevingsvisie Noord-Brabant staat dan ook niet aan onderhavig initiatief in de weg.

3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

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

Het plangebied is in de lov op de kaart instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, aangeduid als 'deels gelegen in de structuur 'Verstedelijking afweegbaar' en 'deels in de structuur 'Stedelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een beeld van de aanduiding van het plangebied op voornoemde kaart voor 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'. Het plangebied is rood omzoomd.



Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Verstedelijking afweegbaar

Thema: verstedelijking

Gebiedsbegrenzing: exact



Verwijzing 1

Verwijzing 2

Verwijzing 3

Verwijzing 4

Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed behorende bij de lov.

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

In artikel 3.43 van de lov zijn regels opgenomen met betrekking tot bouwen in 'verstedelijking afweegbaar'. Het artikel luidt:

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de 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 plan voorziet in acht woningen en is daarmee op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet te kwalificeren als een duurzame stedelijke ontwikkeling. Er kan dan ook geen toepassing gegeven worden aan artikel 3.43 lov.

Het plan kan daarentegen wel aangemerkt worden als een collectieve woonvorm waarvoor artikel 3.80 lov maatwerkregels kent. Hierna wordt artikel 3.80 lov integraal weergegeven en cursief weergegeven. Per voorwaarde wordt een onderbouwing gegeven waarmee aangetoond wordt dat het initiatief past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in 3.80 lov.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan op een bestaand bouwperceel voorzien in de ontwikkeling van een collectieve woonvorm als:

- a. *dit kleinschalig van karakter is en niet leidt tot een stedelijke ontwikkeling;*

Het initiatief betreft acht kleine woningen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ligt de grens voor een stedelijke ontwikkeling bij 11 woningen. Van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook geen sprake.

- b. *dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*

In deze toelichting is nader onderbouwd dat het initiatief past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3 van deze toelichting. Verder wordt erop gewezen dat de voorliggende woningbouwontwikkeling uitgevoerd wordt in een concept waarbij samenhangende doelen en opgaven op de schaal van Neerkant op het gebied van volkshuisvesting, sociale cohesie, circulariteit en landschapsontwikkeling worden gerealiseerd. Het is kleinschalig van karakter en er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Tevens vindt de ontwikkeling deels plaats op een bestaand bouwperceel.

- c. *een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;*

De voorzieningen zijn te bereiken via de Munitiestraat. Het aantal verkeersbewegingen dat gegenereerd wordt door het initiatief staan niet aan het initiatief in de weg. Zie voor een nadere onderbouwing paragraaf 4.5 'parkeren en verkeer' zoals opgenomen in deze toelichting.

- d. *dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

De gemeente Deurne heeft ingestemd met het aan dit bestemmingsplan voorafgaand principeverzoek. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat het initiatief past in de gemeentelijke Woonvisie. De woonvisie is regionaal afgestemd en daarmee voldoet het plan aan de regionale afspraken als bedoeld in Afdeling 5.4 van de Iov.

- e. *er aantoonbare meerwaarde is voor de omgevingskwaliteit , zoals de ontwikkeling van natuur, het treffen van klimaatmaatregelen, duurzaam bouwen of een bijdrage aan een circulaire samenleving;*

De woningen worden gebouwd als nul op de meter woningen, met een minimale infrastructuur. De kavels worden klein en landschappelijk ingepast. Korte tijdshalve wordt hier verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting waar het initiatief nader wordt besproken.

- f. *er sprake is van sociale innovatie, waaronder zelfrealisatie, en sociaal-maatschappelijke kwaliteit, zoals het vergroten van zelfredzaamheid, sociale cohesie en toegankelijkheid voor kwetsbare groepen;*

Het initiatief wordt gerealiseerd met als doelgroepen alleenstaande starters, senioren en één of twee persoons huishoudens. Het initiatief wil bereiken dat er een kleine gemeenschap ontstaat waarbij de

bewoners alleen en samen gebruik maken van de woningen en de omgeving. Hierbij staat langer zelfstandig wonen, een concept dat eenzaamheid bestrijdt en sociale cohesie centraal. Voor een uitgebreide uitleg over het concept wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

- g. *het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;*
Van een tijdelijke behoefte is geen sprake. Het concept wordt gewaarborgd door voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan en door een overeenkomst te sluiten met de bewoners. Korthedshalve wordt hier verwezen naar paragraaf 2.3 van deze toelichting.

- h. *het concept gezien vanuit duurzaamheid en economisch perspectief ook op termijn uitvoerbaar is;*
Het concept betreft betaalbare woningen voor de doelgroepen alleenstaande starters, senioren en één of twee persoons huishouden waarbij duurzaamheid onderdeel is van het concept. Initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico het plan. Het concept kent na uitvoering vooral een sociale component. Duurzaamheid is ingebakken in het initiatief, de mandeligheid van de buitenruimte zorgt ervoor dat de kosten voor het concept in de toekomst door 8 gezinnen worden gedragen.

- i. *de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;*
Het plan wordt zo vormgegeven dat de bebouwing voor een zachte overgang zorgt van de kern Neerkant naar het naastgelegen buitengebied. Zoals uit het bij deze toelichting als bijlage opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan blijkt wordt bij de landschappelijke inrichting rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied. Voor een onderbouwing wordt korthedshalve verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan.

- j. *bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd;*
In onderhavig geval kan niet direct invulling worden gegeven aan de volledige compenserende sloop. Er wordt een ruimtebeslag van meer dan 500 m² aan woningen en buitenruimte gecreëerd (bestemming Wonen op de verbeelding), terwijl er 145 m² (een oude stal) wordt gesloopt.

Ondanks dat niet voldaan wordt de saneringsopgave uit lid j zijn er genoeg redenen waarom medewerking aan het initiatief toch mogelijk gemaakt zou moeten worden. Het initiatief past in de geest van artikel 3.80, met name omdat aan 10 van de 11 leden van het artikel wordt voldaan. Hierna wordt onderbouwd waarom deze locatie geschikt is voor onderhavig initiatief.

De compensatieregeling is in de lov terecht gekomen voor solitaire locaties in het buitengebied waarbij het doel ontstening is. In casu ligt het zuidoostelijk deel van het plangebied in het 'stedelijk gebied' (kern in landelijk gebied) en het grootste deel van het plangebied ligt binnen de aanduiding in 'verstedelijking afweegbaar'. De beide aanduidingen in de lov zijn uitermate geschikt om functies toe te voegen.

Het plan voldoet niet aan artikel 3.43 lov, afwijkende regels voor verstedelijking afweegbaar, omdat er geen sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Omdat slechts sprake is van 8 woningen is er immers geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Aan de vier voorwaarden uit het artikel wordt wel voldaan, zo is er (1) binnen Stedelijk Gebied feitelijk en vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar voor het initiatief. Ook is er (2) geen mogelijkheid om cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed te transformeren. De ontwikkeling (3) past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en (4) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Daar waar 3.80 lid j vraagt om sanering van evenveel vastgoed als er toegevoegd wordt en juist een niet stedelijke ontwikkeling mogelijk wil maken, voldoet het initiatief wel aan alle voorwaarden om een duurzame stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken binnen de voorwaarden van artikel 3.43 (afwijkende regels voor verstedelijking afweegbaar). Deze combinatie maakt dat in casu afwijken van artikel 3.80 lid j mogelijk zou moeten zijn.

Het plan gaat onder andere uit van behoud van het groene gebied, de groene long, ten noorden van de locatie waar de bebouwing wordt gesitueerd. Dit gebied maakt onderdeel uit van het initiatief en wordt ingezet als landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering van het landschap en is onderdeel van het concept. De aanleg en behoud van het groen worden door middel van een voorwaardelijke verplichting in

de planregels gewaarborgd. Door de bouw van de acht woningen in vier gebouwen wordt het groen duurzaam geborgd.



Afbeelding: Geel indicatie toevoeging stedelijk gebied, groen: duurzaam in stand te houden inpassing

Het groen op bovenstaande afbeelding wordt conform het inrichtingsplan ingericht en duurzaam in stand gehouden. Het geel op bovenstaande afbeelding betreft het nieuwe ruimtebeslag waarbij de vier rechthoeken met W-1 de locatie van de woningen zijn en het overige deel van het gele vlak de buitenruimte zoals parkeerplaatsen en tuin betreft. Het bestemmingsplan maakt de woningen mogelijk en vergunningsvrij bouwen wordt onmogelijk gemaakt, waarmee uitbreiding in de toekomst onmogelijk is. In het gele vlak bevindt zich in de huidige situatie een schuur van 145 m², die wordt gesloopt.

Het plangebied voorziet in een duurzame afronding van het stedelijk gebied van de kern Neerkant. De locatie ligt direct achter de bebouwing aan de Dorpsstraat, de weg die van noord naar Zuid dwars door Neerkant loopt en de gemeente Deurne met Meijel in Limburg verbindt. Aan de Dorpsstraat zijn de meeste voorzieningen van de kern Neerkant gesitueerd. De bewoners van de nieuwe woonvorm aan de Munitiestraat wonen daarmee op loopafstand van de voorzieningen waaronder op zeer kleine afstand een buurtsupermarkt. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen waar het plangebied ten opzichte van het stedelijk gebied is weergegeven.



De rode contour betreft het plangebied, de cirkel de locatie van de woningen.

Als onderdeel van dit initiatief wordt voor de te bouwen woningen in de bijzondere woonvorm een herbegrenzing van het stedelijk gebied gevraagd. Het initiatief leent zich voor deze herbegrenzing, op deze wijze wordt ook de duurzame afronding van het stedelijk gebied in de lov verankerd.

- k. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Bij de verdere uitwerking van het plan zal een deskundige van de provincie Noord-Brabant worden betrokken. Het stedenbouwkundig initiatief is opgesteld door .EU Architecture & Urbanism, een architectenbureau uit Deurne gespecialiseerd in de transitie van het landelijk gebied in het algemeen en in de gemeente Deurne in het bijzonder.

Gezien het voorgaande staat de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet aan onderhavig initiatief in de weg.

3.2.3 Gebiedsvisie

Inleiding

Het plangebied is gesitueerd tussen de Munitiestraat (zuiden), de Lange Horst (westen) en direct achter de bebouwing aan de Keulsebaan (oosten) in de kern Neerkant. Het perceel heeft voor een klein deel de aanduiding kern in landelijk gebied en voor het grootste deel de aanduiding Verstedelijking afweegbaar. Het deel met de aanduiding Verstedelijking afweegbaar is een groot agrarisch perceel, een 'groene long' in het bestemmingsplan Kom Neerkant, 2^e herziening.

Initiatief

Onderhavig initiatief betreft een initiatief voor en door Neerkantse mensen voor acht woningen ten behoeve van kleine huishoudens, starters en senioren die gezamenlijk in een groene setting, in de overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied, betaalbaar in Neerkant willen (blijven) wonen. Het concept bestaat uit acht kleine huizen gebouwd om een compacte binnen(speel)plaats. Het concept biedt zowel een privé woning als gemeenschappelijke ruimtes zoals een fruitgaard speel(verblijf)plaats en een dierenweide.

Rood-Groen

De woningen worden in een landelijke setting gebouwd met minimale infrastructuur en achter /rondom de woningen blijft weideland bestaan. De kavels worden circa 145 m² groot. Het pleintje waaraan de woningen gesitueerd worden, en de parkeerplaatsen komen in mandeligheid van de bewoners.

De omliggende natuur en weidegronden, ten dienste van de fruitgaard en dierenweide komen niet in eigendom van de bewoners. De aanleg en instandhouding van de boomgaard, dierenweide, landschappelijke inpassing en het overige deel van de 'groene long' worden als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze wijze wordt geborgd dat het totaal concept gerealiseerd wordt en in stand gehouden wordt.

Daarnaast wordt in de planregels een regeling opgenomen waardoor vergunningsvrij bouwen is uitgezonderd. De regeling wordt in hoofdstuk 6 van deze toelichting nader beschouwd.

Het initiatief voorziet niet in een verdere verstedelijking van het plangebied.

Afronding dorpsrand

Het initiatief kan worden beschouwd als de afronding van de dorpsrand aan de zuidoostzijde van Neerkant. Omdat een groot deel van het plangebied ligt

in het gebied dat door de provincie Noord-Brabant is aangeduid als Verstedelijking afweegbaar en het hier een duurzame afronding van de kern Neerkant betreft wordt door initiatiefnemers verzocht een herbegrenzing van het stedelijk gebied vast te stellen.

Geen alternatieve locatie

Omdat de voorzieningen onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het concept is een behoorlijk ruimtebeslag noodzakelijk. Van dit ruimtebeslag wordt het grootste deel ingericht als groen met wandelpaden, een boomgaard en een dierenweide. In Neerkant is geen plek aan te wijzen waar dit plan, vanwege het grote ruimtebeslag, zou kunnen landen, anders dan op de planlocatie.

Aan de zuidzijde van Neerkant, in het stedelijk gebied, is een onbebouwd perceel van 2,3 hectare dat deels de bestemming 'Wonen'; en deels de bestemming 'bedrijf' heeft. Dit perceel is de enige locatie binnen het stedelijk gebied waar het initiatief in volle omvang zou kunnen landen.



Uitsnede: Instructieregels voor gemeenten: Basiskaart

Het hiervoor genoemde gebied is echter niet in eigendom van initiatiefnemer. Dit gegeven zorgt ervoor dat het plan op deze alternatieve locatie economisch niet haalbaar is.

3.2.4 Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw

Om de woningbouw beter op de veranderende vraag te laten aansluiten, heeft de provincie het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw opgesteld met als doel de realisatie van alternatieve woonvormen en zelfbouw te stimuleren en te versnellen. Geclusterde woonvormen (voor ouderen), (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO en PO), meergeneratie-wonen, 'wonen met aandacht' en begeleid wonen (o.a.

woonvormen voor specifieke doelgroepen), maar ook tijdelijke woningen en klein wonen in de vorm van tiny houses en gesplitste woningen zouden meer ruimte moeten krijgen.

Met het Actieprogramma wil de provincie stevig bijdragen aan de realisatie van meer van de genoemde woonvormen. 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. Van oudsher is er individuele kavelbouw en kennen we collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of zelfbouw. In het perspectief van de noodzaak het aanbod van groeps- of collectief wonen op te schalen, zien wij de verzamelde initiatieven van (groepen) particulieren en sociale ondernemers als derde bouwstroom. Een deel van de opgave is deze derde bouwstroom te erkennen en adequaat te faciliteren. Niet in de laatste plaats om ook zo bij te dragen aan het versnellen van de bouwproductie.

Eén van de provinciale speerpunten is: Meer locaties beschikbaar krijgen voor nieuwe woonvormen en zelfbouw. Daarnaast wil de provincie inzetten op Collectieve woonvormen met meerwaarde in het buitengebied.

Onderhavig concept, ‘samen thuis’ past gezien het voorgaande binnen de voorwaarden zoals opgenomen in het Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gezien het voorgaande staat het provinciale beleid niet aan onderhavig initiatief in de weg.

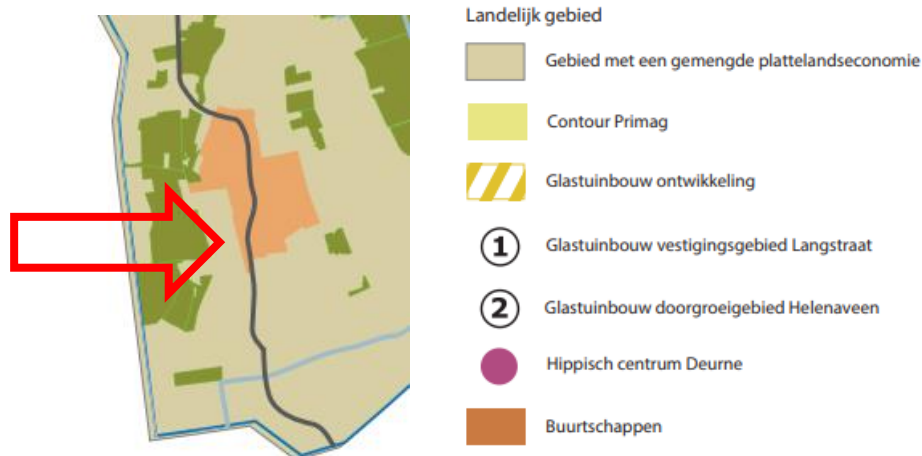
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) vormt de Structuurvisie een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van de gemeente Deurne van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van de gemeente Deurne wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

De acht woningen liggen in het gebied dat in de structuurvisie Deurne 2030 is aangeduid als ‘Gebied met een gemengde plattelandseconomie’ in het landelijk gebied.

Over wonen wordt in paragraaf 3.4 van de structuurvisie opgemerkt: De functies wonen, werken en recreëren kunnen zich vanuit relatieve kleinschaligheid en lokale economische en/of sociale verbondenheid goed tot elkaar verhouden. Zij kunnen in deelgebieden een ecosysteem vormen, waarbij het gezamenlijk belang ligt verankerd in sociale structuur in een aantrekkelijk en vitaal landschap.



Uitsnede illustratie Structuurvisie Deurne 2030 en legenda

Onderliggend initiatief voldoet aan hetgeen hiervoor is opgemerkt. Het betreft een kleinschalig initiatief tegen het centrumgebied van Neerkant. Het gezamenlijk belang ligt in het behoud van de sociale structuur van Neerkant, waarbij jonge gezinnen de kans krijgen in het eigen dorp te blijven wonen. Voorts zal door de grote openbare ruimte in het plangebied bij worden gedragen aan een aantrekkelijk en vitaal landschap.

Het landelijk gebied is in de structuurvisie Deurne 2030 onderverdeeld in deelgebieden. Het plangebied is gelegen in het gebied met de aanduiding 'Gebied met een gemengde plattelandseconomie'.

De structuurvisie biedt in het gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte voor experimenten en innovatie van zowel duurzame en veilige agrarische als niet-agrarische activiteiten. Het streven hierbij is om eraan bij te dragen dat vernieuwende en gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dat wil zeggen dat deze ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking. Daarnaast geldt dat ze stedenbouwkundig en planologisch passen en milieutechnisch mogelijk zijn (inclusief omgekeerde werking).

Het initiatief draagt bij aan een vitaal en aantrekkelijk dorp waarbij door de realisatie van de acht (deels) levensloopbestendige woningen en woningen voor starters en senioren aan Neerkantse mensen een kans op de woningmarkt wordt geboden die er nu niet is. Hiermee wordt voorkomen dat

met name jonge mensen het dorp verlaten. Door de bouw van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de sociale structuur van Neerkant.

Gezien het voorgaande staat de Structuurvisie Deurne 2030 niet aan het initiatief in de weg.

3.3.2 *Woonvisie gemeente Deurne 2019 - 2040*

De gemeente Deurne is bij uitstek een woon- en leefgemeente. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen. De stijging wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Daarmee verandert de woonbehoefte en het is van belang dat het woningaanbod meebeweegt. De kaders in de Woonvisie 2019-2040 geven daarvoor richting, maar zijn ook voldoende flexibel om ruimte te bieden aan innovatie en nieuwe ontwikkelingen.

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 zijn gericht op het stimuleren van woningbouwinitiatieven voor deze doelgroepen.

Nieuwe woningen kunnen in principe niet buiten het bestaand ruimtebeslag plaatsvinden en niet in het buitengebied (landelijk gebied). Indien een nieuwe woning toegevoegd wordt buiten het stedelijk gebied moet dit plaatsvinden binnen het bestaand ruimtebeslag.

In onderhavige situatie is sprake van (grotendeels) bouwen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten bestaand ruimtebeslag. Het initiatief lijkt daarmee niet te passen in de Woonvisie. De woonvisie kent echter 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. Het betreft maximaal 25 wooneenheden per locatie.

Onderhavig initiatief behelst een innovatieve woonvorm voor maximaal acht woningen. De woningen zijn bedoeld voor de prioritaire doelgroepen uit de Woonvisie, alleenstaande starters, senioren en één of twee persoons huishoudens.

Gezien het voorgaande staat de Woonvisie niet aan onderhavig initiatief in de weg.

3.4 Conclusie beleidskader

Het initiatief 'samen thuis', gesitueerd op meerdere kadastrale percelen gelegen aan de Munitiestraat ongenummerd te Neerkant, past binnen het gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

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 van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Om te bezien of de bodem geschikt is voor de toekomstige bestemming is door M&A Bodem & Asbest een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740 & 5707) uitgevoerd, evenals een asbestinventarisatie. Het verkennend bodemonderzoek (kenmerk: 221-NMu-vo-v1) en de asbestinventarisatie (kenmerk: 221-NMu-ai) zijn als bijlage 2 en 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de rapporten worden de navolgende conclusies getrokken:
Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en/of grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoeklocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Deurne.

Uit de resultaten van de analyse bij de drupzones blijkt dat de concentratie asbest ten hoogste 2,1 mg/kg ds bedraagt. Indicatief is hierbij geconstateerd dat in de fijne fractie (kleiner dan 500 :m) losse vezels aanwezig waren. Daarom zijn beide mengmonsters via SEM-analyse geanalyseerd. Hieruit blijkt dat er geen losse vezels zijn aangetroffen in de monsters, zodat verder geen maatregelen noodzakelijk zijn.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid voor de ontwikkeling van woningen op het perceel. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar de bij deze toelichting gevoegde bijlage 2 en 3.

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. Dit beleid dient primair als toetsingskader voor vergunningsaanvragen voor veehouderijen ten aanzien van geuraspecten, maar heeft ook consequenties voor planologische besluiten die voorzien in de realisatie van geurgevoelige objecten nabij veehouderijen. Die uitstraling van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

Daarnaast moet bij besluitvorming over (de herziening van) een bestemmingsplan worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

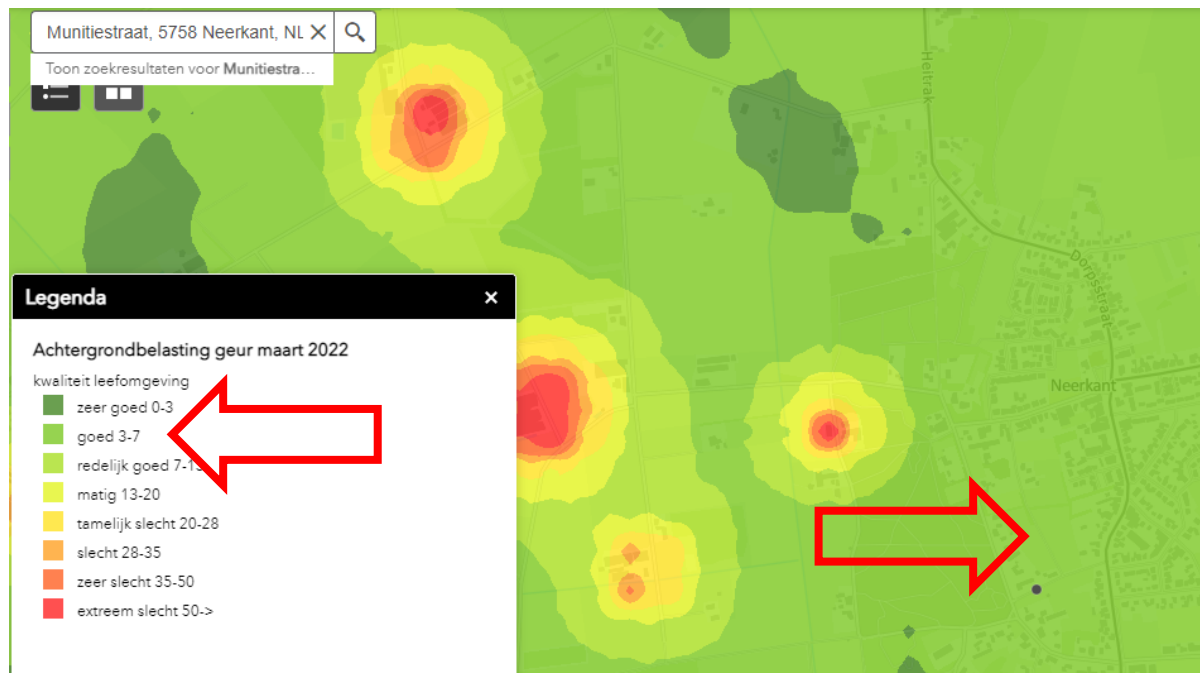
Er zijn twee relevante partijen: de veehouderij en de toekomstige bewoner:

- de toekomstige bewoner heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

Woon- en leefklimaat

Voor het beoordelen van de vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is het nodig om de verwachte geurhinder te beschouwen. Dit betreft de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied bedraagt tussen de 3 – 7 ouE/m³. Met de genoemde geurnorm wordt voldaan aan de streefwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en

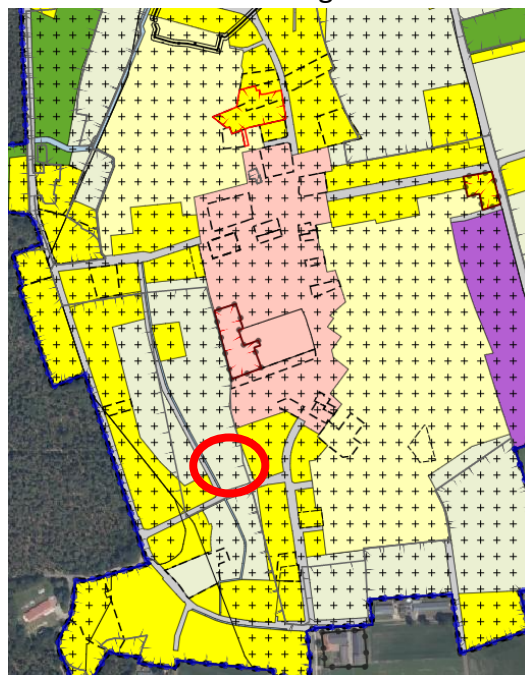
geurhinder gemeente Deurne 2015, waarin de toetswaarde voor kernrandzones op maximaal 13 ouE/m³ ligt. Hierdoor kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur van atlas.odzob.nl

Belang van veehouderijen

Tussen het plangebied en de omliggende veehouderijen zijn reeds woonbestemmingen gelegen die dicht bij betreffende (intensieve) veehouderijen (of intensieve veehouderijbestemmingen) liggen. Zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede verbeelding waarbij duidelijk zichtbaar is dat het plangebied omgeven is door woningen

Nu er dicht bij de betreffende veehouderijen reeds woningen liggen is het initiatief nooit de meest belemmerende factor voor deze veehouderijen en worden ze dus ook niet in hun belangen geschaad.

Gezien het voorgaande staat het aspect geur het onderhavige initiatief niet in de weg.

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 kwetsbaar object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd.

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van het plangebied, de locatie met de kleinste afstand liggen op circa 730 meter van het plangebied. Het betreft het LPG-tankstation van Automobielbedrijf Sijben, Schansweg 22 te Neerkant en op circa 1,1 kilometer van het plangebied, H.A.W. Bakker een bedrijf in het fokken en houden van overige dieren, Vuurlinie 10 te Neerkant.

Voorts ligt de autosnelweg A67 op circa 2,5 kilometer van het plangebied. Hiermee ligt de planlocatie binnen het 4 kilometer brede invloedgebied van autosnelweg A67. Omdat het plangebied meer dan 200 meter van de autosnelweg verwijderd ligt is rekenkundig onderzoek van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet er, vanwege de ligging binnen het 4 kilometer brede invloedgebied van de autosnelweg, advies gevraagd worden bij de veiligheidsregio over de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen een standaardadvies opgesteld.

Het advies luidt (samengevat):

1. Communiceer met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen;
2. Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio Brabant ZuidOost (VRBZO) toe;

3. Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen.

Ad 1 Risicocommunicatie vindt via de landelijke kanalen plaats.

Ad 2 Het plan voldoet aan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO.

Ad 3 De op te richten bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Uitsnede risicokaart Bron: www.risicokaart.nl



Het plangebied bevindt zich buiten de risicosfeer van de risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

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 nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van woningen mogelijk, de Wgh is van toepassing.

Ook moet worden bekeken of het nieuwe geluidgevoelige object hinder op kan leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven. Dit laatste aspect wordt besproken in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

De Munitiestraat is ter hoogte van het plangebied een 60 km/u weg. De weg heeft ingevolge artikel 74 van de Wgh een zone van 200 meter.

Met een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de voorkeurs- dan wel maximale grenswaarden van geluidbelasting op de te bouwen woningen, zoals genoemd in artikel 83 Wgh, niet te boven wordt gegaan. Het akoestisch onderzoek met kenmerk 222-DMu-wl-vl is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de conclusies van het onderzoek weergegeven.

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 woningen. 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 53 (weg buiten de bebouwde kom) en 63 (weg binnen de bebouwde kom) mogelijk bij nieuwbouw.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 44 dB. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dus niet overschreden. Er zijn daarom geen maatregelen nodig om de geluidsniveaus te reduceren.

Ruimtelijke ordening

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de woningen bedraagt 49 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 bij deze woningen een minimale geluidsisolatie worden bereikt van $(49 - 33 =) 16$ dB. Dit wordt reeds bewerkstelligd door de minimale eis volgens het Bouwbesluit van 20 dB gevelwering. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd.

Verder geldt voor de woningen dat er altijd een geluidsluwe buitenruimte te realiseren is en er ook een geluidsluwe gevel per woning aanwezig is.

Luchtkwaliteit

Niet In Betekenende Mate bijdragen

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 bijdragen” (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 betekende 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 acht woningen met bijbehorende ontsluiting en parkeerplaatsen binnen de bestemming ‘agrarisch’. Met voornoemde ontwikkelingen, 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.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

In het Besluit gevoelige bestemmingen zijn afstandseisen opgenomen waarbinnen een onderzoekplicht geldt voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide. Daarom stelt het besluit onderzoekzones in. Binnen die onderzoekzones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. U meet de zones vanaf de rand van de weg.

Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM10 of NO2 (dreigen te) worden overschreden. Er is steeds een koppeling met de grenswaarden voor PM10 en NO2. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekzone. Wel moet de gemeente in die situaties de locatiekeuze goed motiveren; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt niet in een zone van 50 meter van een provinciale weg dan wel 300 meter van een Rijksweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) lag de concentratie PM2,5 in 2021 ter plaatse tussen de 10 en 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Norm: 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), de concentratie PM10 tussen de 16 en 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Norm: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en de concentratie NO2 in tussen de 15 en 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (Norm: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit, gezien het voorgaande, ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie. Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Gezien het voorgaande staat het aspect luchtkwaliteit niet aan het initiatief in de weg er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en van een goed woon- en leefklimaat omtrent luchtkwaliteit.

Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende (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.

In de nabijheid van de planlocatie zijn 5 bedrijven gesitueerd. Het betreft:

1. detailhandel 'Caravancentrum de Neerkant BV' Meistraat 6 ca. 105 m;

2. detailhandel 'Jules de Corte fietsen' Keulsebaan 3 ca. 125 m;
3. detailhandel 'Verdam interieur', Keulsebaan 3a ca. 110 m;
4. buurtsupermarkt 'Attent', Keulsebaan 6b ca. 80 m;
5. garage Wilms Vof, Moostdijk 5 ca. 70 m.

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in:

Adres	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Meistraat 6	0	0	10	0	10
Keulsebaan 3	0	0	10	0	10
Keulsebaan 3a	0	0	10	0	10
Keulsebaan 6b	0	0	10	10	10
Moostdijk 5	10	0	30	10	30

De bedrijven liggen allen op een grotere afstand dan de maximale richtafstand van 30 meter van het plangebied verwijderd. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de bouw van de acht woningen niet in de weg.

4.2 Archeologie

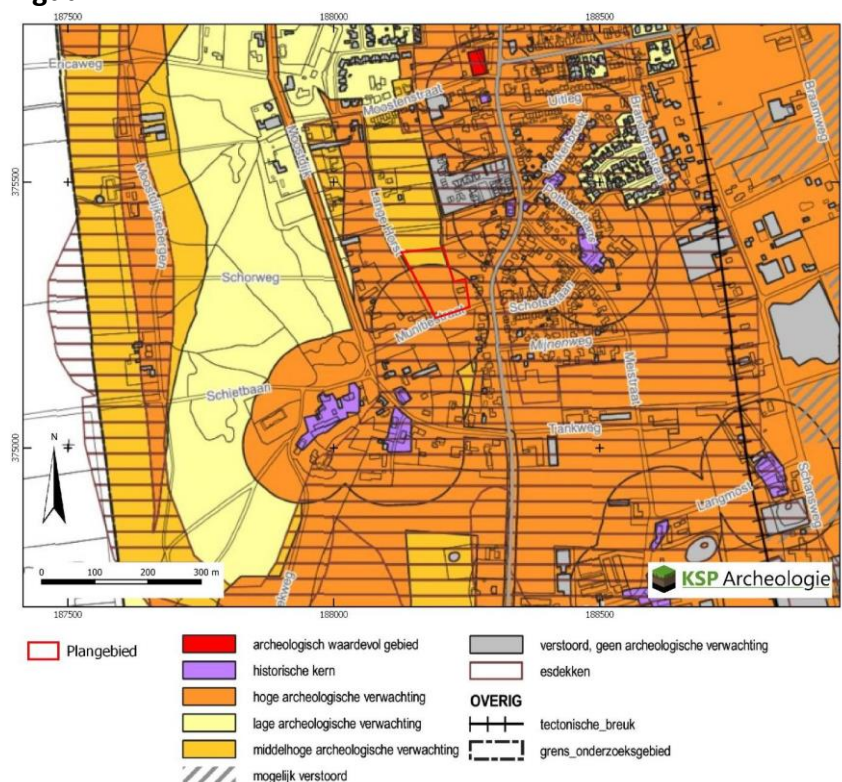
In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2^e herziening' is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Voor het plangebied is op de verbeelding van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'waarde - archeologie hoog' opgenomen. De voor 'waarde - archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Vanwege de hoge verwachtingswaarde is door KSP Archeologie een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (booronderzoek) uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 22078 is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie bureauonderzoek

Op de gemeentelijke, archeologische verwachtingskaart is aan het plangebied grotendeels een hoge archeologische verwachting toegekend (Figuur 12). Deze verwachting is gebaseerd op de ligging binnen een bufferzone van een historisch woonerf ten zuidoosten van het plangebied. Op basis van het cultuurhistorisch landschap wordt in het plangebied geen huisplaats uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) verwacht. Sporen van het naastgelegen nieuwtijdse erf worden ook niet binnen het plangebied verwacht, omdat het woonhuis aan de overkant van de weg heeft gelegen.

Figuur 12:



De noordelijke strook van het plangebied is op de gemeentelijke, archeologische verwachtingskaart onderdeel van een middelhoge verwachtingszone (Figuur 12). Deze verwachting is gebaseerd op de ligging binnen een laaggelegen dekzandvlakte. Op basis van de landschappelijke ligging in de laaggelegen vlakte geldt deze middelhoge verwachting voor het hele plangebied, maar dan wel specifiek voor off-site sporen die samenhangen met bewoning op de naastgelegen hoge dekzandruggen in de periode Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Het kan hierbij gaan om sporen en vondsten van jacht- en voedsel verzamelen (bijvoorbeeld pijlpunten, klemmen), rituele deposities en agrarische activiteiten (greppels, kuilen e.d.). Tot op heden zijn op de dekzandrug van Neerkant nog geen (overtuigende) prehistorische bewoningssporen gevonden.

Conclusie Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase

Op basis van de bodemkaart werden in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden verwacht. Nergens is een humeus cultuurdek van meer dan 50 cm dik aangetroffen. De bouwvoor is gemiddeld 40 cm dik en daaronder in het zuidwestelijke deel van het plangebied restanten van een podzolbodem aangetroffen. Deze laarpodzolgronden sluiten aan bij de bodemkartering ten noorden van het plangebied (Bijlage 3, code cHn21). In het noordelijke en noordoostelijke deel is alleen nog de overgangs BC-horizont aanwezig. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is de oorspronkelijke bodem geheel

afgegraven en is een dunne bouwvoor op dekzand aangetroffen (AC-profiel). Op basis van historisch kaartmateriaal was deze hoek van het plangebied onderdeel van een akker. Mogelijk was dit bouwland oorspronkelijke hoger gelegen (onderdeel van de dekzandrug). Vervolgens kan hier grond zijn afgegraven om het maaiveldniveau gelijk te trekken met het aangrenzende grasland.

Het leesbare, archeologische sporenniveau bevindt zich in de top van de C-horizont. Dit niveau is met uitzondering van de zuidoostelijke hoek van het plangebied intact aangetroffen. Dat betekent dat eventueel aanwezige archeologische sporen intact kunnen zijn. Op basis hiervan blijft de middelhoge verwachting voor off-site sporen uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is de bodem geheel afgegraven en wordt de verwachting naar laag bijgesteld.

De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum – Neolithicum en resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen. Een dieper gelegen niveau in de top van het oude dekzand (potentiële niveau uit het Laat-Paleolithicum) is niet aangetroffen binnen de maximale boordiepte van 1,0 m beneden maaiveld en wordt op basis van de boorgegevens niet binnen 1,3 – 1,45 m beneden maaiveld verwacht.

Conclusie

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardenstelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Omdat het potentiële archeologische niveau op basis van de bodemopbouw in het grootste deel van het plangebied intact is, geeft het huidige onderzoek onvoldoende uitsluitsel over de aan- of afwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten. Daarbij wordt gewezen op het feit dat ca. 55 - 60 meter ten noorden van de Dorpsstraat archeologische sporen zijn aangetroffen. Het advies is om binnen het plangebied, waar dieper dan 30 cm beneden maaiveld zal worden verstoord of waar dit mogelijk wordt gemaakt op basis van het nieuwe bestemmingsplan, vervolgonderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Erfgoedwet 2016).

Maatregelen archeologie in de regels

In de regels van het bestemmingsplan wordt binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog een voorwaarde opgenomen waarbij archeologisch proefsleuvenonderzoek vereist is als de bodem dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld wordt verstoord.

4.3 Water

4.3.1 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.

Verhard oppervlak

De voorgenomen ontwikkeling betreft het oprichten van acht woningen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 620 m². Bij elke woning kan een

bijgebouw van maximaal 15 m² worden gerealiseerd, in totaal maximaal 120 m². Daarnaast worden er een inrit, een ontsluitingsweg en parkeerplaatsen aangelegd. De in het plangebied aanwezige schuur met een oppervlakte van 125 m² zal worden gesloopt.

Per saldo wordt er 615 m² aan bebouwing toegevoegd (620 m² hoofdmassa + 120 m² bijgebouwen +/- 125 m² paardenschuur). De verharding ten behoeve van de ontsluiting, inrit en parkeerplaatsen wordt volledig uitgevoerd in waterdoorlatende halfverharding (Achterhoeks padvast). Als bijlage 8 bij deze toelichting treft u het certificaat Achterhoeks padvast aan waaruit blijkt dat deze verharding waterdoorlatend is en niet bij het verhard oppervlak hoeft te worden meegenomen.

De nieuwe gebouwen zullen hemelwater in de plangebieden hergebruiken en infiltreren. Afvalwater wordt door middel van het riool afgevoerd. Onderdeel van het initiatief is het aanpassen van een deel van de Munitiestraat door het aanbrengen van (semi-) verharding. Het totaal verhard oppervlak zal met meer dan 500 m² toenemen. Initiatiefnemer zal compenserende maatregelen moeten nemen. Hiertoe is een verplichting opgenomen in de planregels.

Hemelwaterberging

Vanuit de gemeente is aangegeven dat voor het bergen van hemelwater de voorkeur uit gaat naar een bovengrondse voorziening zoals een wadi. De mogelijkheden om hemelwater bovengronds te bergen zijn, ondanks de hoge GHG, in het plangebied aanwezig. Het plangebied bestaat naast de bestemming 'Wonen' uit de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Dit perceel maakt ondanks de agrarische bestemming onderdeel uit van het woonconcept en kan gebruikt worden voor een bovengrondse hemelwaterberging. Zoals uit paragraaf 4.3.2 blijkt is minimaal 36,9 m³ waterberging vereist. Het gehele plangebied is bijna 1 hectare groot. Gezien het voorgaande is er voldoende ruimte om een adequate waterberging te realiseren.

A-Watergang

Aan de grens van het plangebied stroomt een A-Watergang. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'vrijwaringszone – watergang opgenomen, een strook van 5 meter waarbinnen geen bebouwing en beplanting zijn toegestaan die het onderhoud van de watergang belemmeren. Dit laatste wordt in de regels geborgd.

Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kom Neerkant Tweede herziening' is een attentiegebied ecologische hoofdstructuur opgenomen. Binnen deze aanduiding gelden onder andere regels ten aanzien van

(grond)water, drainage en oppervlakteverhardingen. De aanduiding en bijbehorende regels worden binnen de bestemming 'Agrarisch' opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

4.3.2 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. Dit betekent een waterberging van 615 m² x 0,06 = 36,9 m³ waterberging. Hiermee wordt ook aan de eisen van het waterschap voldaan.

Initiatiefnemer zal aan deze eis voldoen en daarmee zorgen voor voldoende waterberging op eigen terrein. Om de aanleg en instandhouding van de waterberging te garanderen zal in de planregels in het artikel 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

4.3.3 Conclusie Water

Door de toename van het bebouwd /verhard oppervlak met meer dan 500 m² is conform het beleid van het Waterschap en het beleid van de gemeente Deurne compensatie vereist. De compensatie bestaat uit de aanleg van 60 mm waterberging per m² over het volledig verhard oppervlak (geschat op 615 m²). Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Nu wordt voldaan aan zowel het beleid van het Waterschap als de gemeente Deurne zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

4.4 Natuur

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.

4.4.1 Flora en Fauna

Ten behoeve van onderhavig initiatief wordt een in het plangebied aanwezige schuur gesloopt en worden acht woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. Een deel van het plangebied heeft de aanduiding 'overige zone – attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Om aan te tonen dat flora en

fauna het onderhavige initiatief niet in de wegstaat, is een quickscan flora en fauna opgesteld. De quickscan met kenmerk 221-NMu-nw-v1 is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie van de quikscan luidt:

De uitvoering van de quickscan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen. Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 29 juni 2021, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks 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. De aansluitingen van de muren op het dak zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van vleermuizen of broedvogels.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de stal en de realisatie van de woningen op de locatie wordt het karakter van het gebied enigszins beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de

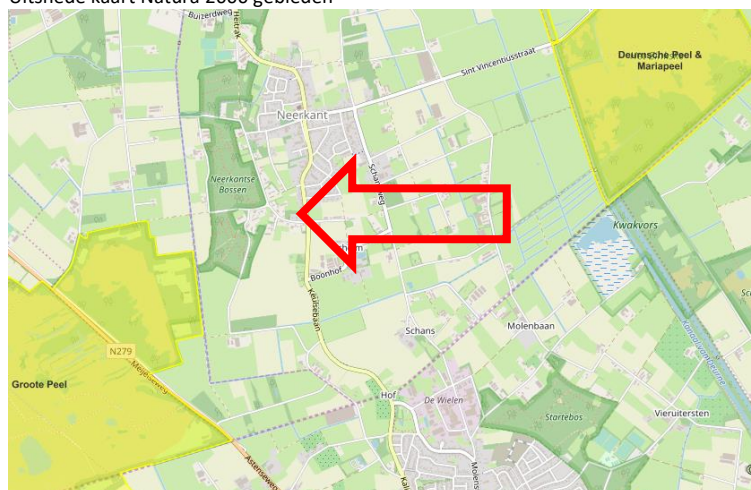
plannen op de locatie uit oogpunt van flora en fauna. Voor een verdere onderbouwing van de conclusie wordt korthedshalve verwezen naar het rapport dat als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd.

4.4.2 *Natura 2000*

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Sinds 1 januari 2017 vallen ook deze gebieden onder de Wet natuurbescherming.

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 1,5 km van de Heitrakse Peel, op 1,9 km van de Deurnesche en Mariapeel en op 0,8 km van de Groote Peel. Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van acht woningen in de bestemming 'agrarisch'. Op basis van de afstand en het te realiseren plan, worden er geen significant negatieve effecten verwacht op de voornoemde Natura2000 gebieden en het leidt niet tot strijd met de instandhoudingsdoelstellingen en maatregelen voor de genoemde gebieden.

Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden



4.4.3 *Stikstofdepositie*

Met de AERIUS Calculator wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling

berekend. Effecten van geluid, licht en trilling kunnen uitgesloten worden omdat de instandhoudingsdoelen daarvoor niet gevoelig zijn en omdat de effecten van de beoogde ontwikkeling dusdanig beperkt zijn dat deze ecologisch niet meetbaar zijn.

In de beoogde situatie vindt door de sloop, het bouwen en in gebruik nemen van de acht woningen binnen het plangebied een beperkte toename van stikstofemissie door sloop- en bouwactiviteiten en verkeersbewegingen van gebruikers en bezoekers van de woningen, plaats.

In het kader van dit initiatief is een AERIUS berekening opgesteld. De AERIUS berekening is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. De conclusies van de AERIUS berekening worden hierna opgenomen.

Met behulp van de vigerende Aerijs Calculator is de stikstofdepositie bepaald op de nabij gelegen natuurgebieden, door de sloop van een schuur en de realisatie en ingebruikname van de woningen op de locatie aan de Munitiestraat / Lange Horst in Neerkant.

Uit de resultaten blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2023. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de sloop van de schuur en de realisatie en ingebruikname van de woningen. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 6.

4.5 Verkeer en parkeren

Parkeren

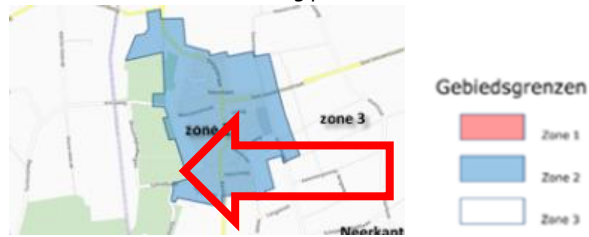
Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' vastgesteld. Doel van de regeling is om bij een gebiedsontwikkeling te bepalen hoeveel parkeerplaatsen voor de geplande functies nodig zijn. Voor een duurzame ontwikkeling is het noodzakelijk dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

De parkeernormen zijn voor de gemeente Deurne verdeeld in drie gebieden. Het plangebied is gelegen binnen het gebied: 'buitengebied'. Het gebied wordt aangeduid als niet stedelijk.

De regeling gaat uit van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Het beleid is van toepassing op nieuwbouw, uitbreiding van een bestaande functie en verandering van de functie van een object (pand of voorziening). Bij de parkeernormen wordt uitgegaan van de gemiddelde kencijfers. Indien een initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan mag dat, mits op

eigen terrein de ruimte beschikbaar is en de parkeerfaciliteit op gepaste wijze kan worden ontsloten.

Uitsnede kaart Gebiedsindeling parkeernormen Neerkant met legenda



Bron: *deurne.nl*

Het plan voorziet in de realisatie van acht woningen de bestemming 'agrarisch'. De toekomstige ontsluiting zal plaatsvinden op de Munitiestraat. De openbare ruimte om de woningen wordt gemeenschappelijk bezit. De parkeerplaatsen komen in deze openbare ruimte om de bouwkavels zo compact mogelijk te houden.

Het initiatief voorziet in acht goedkope koopwoningen. De parkeernorm voor koopwoningen in zone 3 is 2,2 pp per woning inclusief het parkeren voor bezoekers. In bijlage 2 van de regeling staat voor de tabel wonen het volgende: *Het 'aandeel bezoekers' in de tabellen staat voor het aantal parkeerplaatsen dat openbaar toegankelijk moet zijn voor bezoekers die hun auto willen parkeren. Hiermee is in de kencijfers rekening gehouden. Het weergegeven parkeerkencijfer is dus inclusief bezoeker parkeren.*

De parkeernorm wordt $2,2 \text{ pp} * 8 \text{ woningen} = 17,6$ (afgerond 18) parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden in de gemeenschappelijke openbare ruimte gerealiseerd.

Met het voorgaande wordt voldaan aan de parkeernorm van achttien parkeerplaatsen, zoals opgenomen in de Regeling Parkeernormen Deurne 2019. Ten behoeve van de aanleg en het behoud van de parkeerplaatsen zal een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.

Verkeer

Het onderhavige initiatief gaat uit van de realisatie van acht woningen aan de Munitiestraat in de kern Neerkant. 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 acht woningen in het buitengebied betreft is gekeken naar de kengetallen voor woningen in het buitengebied.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In het buitengebied is de verkeersgeneratie per woning 7,7 tot 8,2 bewegingen per dag. In het geval

van onderhavig initiatief betekent dit een toename van verkeer van maximaal $(8 \text{ woningen}) \times 8,2 \text{ (maximum aantal verkeersbewegingen)} = 65,6$ verkeersbewegingen per werkdag.

De Munitiestraat is een semi-verharde weg in de kern Neerkant waar de maximum snelheid 60 kilometer per uur is. De weg is goed onderhouden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de Munitiestraat de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken.

Wegdek

Het verharderen van de Munitiestraat is geen onderdeel van het planvoornemen. Over het in de toekomst eventueel verharderen van de Munitiestraat worden in de anterieure overeenkomst afspraken opgenomen.

De gemeente stelt om medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief de harde eis dat de Munitiestraat op kosten van initiatiefnemer wordt verhard. Initiatiefnemer is van mening dat de weg naar het plangebied een duurzame invulling moeten krijgen, hierover bestaan diverse ideeën. Een voor alle partij wenselijk invulling wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Gezien het voorgaande staan parkeren en verkeer onderhavig initiatief niet in de weg.

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 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxine onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld.

Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Gezien de afstanden van de omliggende intensieve veehouderijen (tussen circa 280 en 600 meter van het plangebied liggen drie intensieve veehouderijen) is het niet aannemelijk dat de advieswaarde van 30 EU/m³ wordt overschreden. Het aspect gezondheid staat derhalve niet aan het initiatief in de weg.

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 worden acht woningen 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 acht woningen 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 acht woningen niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Zoals bij de ladder van Duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.4 van deze toelichting) is onderbouwd is van een stedelijke ontwikkeling geen sprake. Er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling als er sprake is van 'enige omvang'. Het omslagpunt om van 'enige omvang' te

spreken ligt op elf woningen. Met acht woningen is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt met het vaststellen dit bestemmingsplan gelijktijdig verzocht om het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie, aan te passen zodat het plangebied in het stedelijk gebied komt te liggen. Hiermee is er sprake van stedenbouwkundige afronding van de kern Neerkant aan de zuidwest kant. Van verdere verstedelijking in de toekomst zal geen sprake zijn.

Gezien het voorgaande hoeft 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.

5.2.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure. Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen bij de gemeente Deurne kenbaar gemaakt. De zienswijzen hebben ertoe geleid dat de planregels op enkele plaatsen zijn aangepast. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd aan de verbeelding en de regels. De reactie op de zienswijzen en de onderbouwing van de ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen Bestemmingsplan 'Munitiestraat ong., Neerkant'. De Nota is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

5.2.3 *Omgevingsdialoog*

Op 12 november 2020 heeft een eerste overleg plaatsgevonden waarin de direct aangrenzende bewoners hun aandachtspunten kenbaar hebben gemaakt. Dit heeft geleid tot aanpassing van de plannen. Op 12 december 2020 heeft het tweede overleg plaatsgevonden. Tijdens deze vrije inloop zijn de aanpassingen gepresenteerd en besproken met de bewoners.

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 Neerkant, 2e 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 gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch met landschappelijke waarden' en 'Wonen -1' (artikel 3 en 4). 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).

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie Hoog (artikel 5) en Waarde – Landschap (artikel 6). Met de bestemming in artikel 5 wordt beoogd de eventuele archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Met de bestemming in artikel 6 wordt beoogd vergunningsvrij bouwen uit te zonderen. De opbouw van de artikelen is gelijk aan de opbouw van de enkelbestemmingen.

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 7: 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 8: Algemene bouwregels

In dit artikel worden regels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10: 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 11). Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld (artikel 12).

6.4 Vergunningsvrij bouwen

Het plangebied is gelegen aan de zuidwest zijde van de kern Neerkant. Omdat dit de afronding van de kern Neerkant aan deze zijde betreft, is het van belang dat een zachte overgang van bebouwd gebied naar het naastgelegen buitengebied wordt gegarandeerd. Naast de te bouwen acht woningen is verdere verdichting niet wenselijk en niet toegestaan. De acht bouwkvavels worden 145 m² groot. In de regels wordt opgenomen dat de gronden in het plangebied met de bestemming 'Wonen -1' geen erf zijn zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht, dit om te voorkomen dat er vergunningsvrij gebouwd kan worden.

Er wordt gekozen voor het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen binnen de bestemming Wonen -1 om te voorkomen dat de openheid van het gebied en de overgang van bebouwd- naar buitengebied teniet wordt gedaan.

Daarnaast maken de planregels vrijstaande bijgebouwen niet mogelijk. Om het tegengaan van vergunningsvrij bouwen in de regels te verankeren wordt over de bestemming 'Wonen -1' ook een dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' (artikel 6) gelegd. Binnen deze bestemming is bouwen niet toegestaan anders dan hetgeen op basis van artikel 4 (Wonen -1) is toegestaan.

Ook in de bestemming Agrarisch – met landschappelijke waarden (artikel 3) wordt opgenomen dat dit geen erf is zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Hiervoor wordt gekozen omdat medegebruik van de agrarische gronden door de bewoners van de naastgelegen woningen, ten dienste van de naastgelegen woningen als onderdeel van het concept is toegestaan.

Met gebruiken wordt bedoeld dat men er van de natuur, dierenweide en boomgaard mag genieten, en mag vertoeven, verharding en het oprichten van gebouwen en overkappingen wordt in de bestemming Agrarisch met landschappelijke waarden niet toegestaan om, zoals gezegd, het open karakter niet onnodig aan te tasten. Wel mag een hekwerk ten dienste van de dierenweide worden opgericht, evenals wandelpaden worden aangelegd.

Door het volledig plangebied uit te zonderen als erf wordt voorkomen dat er ongewenste verdichting kan plaatsvinden in de vorm van vergunningsvrij bouwen. Hiermee wordt gewaarborgd dat het open karakter en de overgang van bebouwd- naar buitengebied blijft bestaan.