



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Ecodorp Milhezerweg ong. Deurne

Gemeente Deurne

Vastgesteld

colofon

projectnaam
Ecodorp Milhezerweg ong. Deurne

datum
14 mei 2024

projectnummer
P06640

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0762.BP202331-C001

opdrachtgever
Gemeente Deurne

Ontwerp
5 december 2023

Vaststelling
2 juli 2024

BRO
projectleider
ROs

projectteam
JEn

bron kapt
BRO

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01
info@bro.nl
www.bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en grens van het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	12
2.4	Aardkundige waarden	17
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	20
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	20
3.1.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2	Provinciaal beleid	23
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	23
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Brabant	24
3.2.3	Brabantse Agenda Wonen	27
3.3	Gemeentelijk beleid	28
3.3.1	Structuurvisie Deurne 2030	28
3.3.2	Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040	30
3.3.3	Nota kostenverhaal en beeldkwaliteit	31
4	Omgevingsaspecten	33
4.1	Economische uitvoerbaarheid	33
4.2	Milieuaspecten	33
4.2.1	Bodem	33
4.2.2	Geluidhinder	35
4.2.3	Luchtkwaliteit	36
4.2.4	Geurhinder	37
4.2.5	Bedrijven en milieuzonering	39
4.2.6	Externe veiligheid	40
4.2.7	Milieueffectrapportage	43
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	44
4.3.1	Archeologie	44
4.3.2	Cultuurhistorie	45
4.4	Leidingen en infrastructuur	45
4.5	Ecologische aspecten	45
4.6	Verkeer en parkeren	49
4.6.1	Verkeer	49
4.6.2	Parkeren	50
4.7	Waterhuishouding	50
5	Juridische planopzet	54
5.1	Algemeen	54
5.2	Toelichting op de verbeelding	54
5.3	Toelichting op de regels	54

5.3.1	Inleidende regels	54
5.3.2	Bestemmingsregels	54
5.3.3	Algemene regels	56
5.3.4	Overgangs- en slotregels	57

6	Vooroverleg en inspraak	58
6.1	Vooroverleg	58
6.2	Participatie	58
6.3	Zienswijzenprocedure	59
7	Procedure	60
7.1	Algemeen	60
7.2	Vastgesteld bestemmingsplan	60

Bijlagen:

- Bijlage 1: Landschapsplan
- Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 6: Geuronderzoek
- Bijlage 7: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 8: AERIUS-berekening stikstofdepositie
- Bijlage 9: Waterparagraaf
- Bijlage 10: Nota van zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Vereniging Allemansland wil een bijzondere woonvorm realiseren in het buitengebied van Deurne aan de Milhezerweg (ten zuiden van nr. 76) met een gezamenlijk oppervlak van 19.000 m².

Het initiatief omvat de realisatie van 24 woningen aan een erf met gemeenschappelijke gebouwen in open erfinrichting in de volgende setting:

- A : 6 schuurwoningen met verdieping 75 m²
- B : 6 schuurwoningen met verdieping 85 m²
- C : 2 woonhuizen met verdieping (100 m²)
- D : 2 woonhuizen met verdieping (110 m²)
- E : 4 vrijstaande gelijkvloerse woningen (70 m²)
- F : 4 Tiny houses (50 m²)
- G : 1 Gemeenschappelijk- en ontmoetingsgebouw (150 m²)

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk.

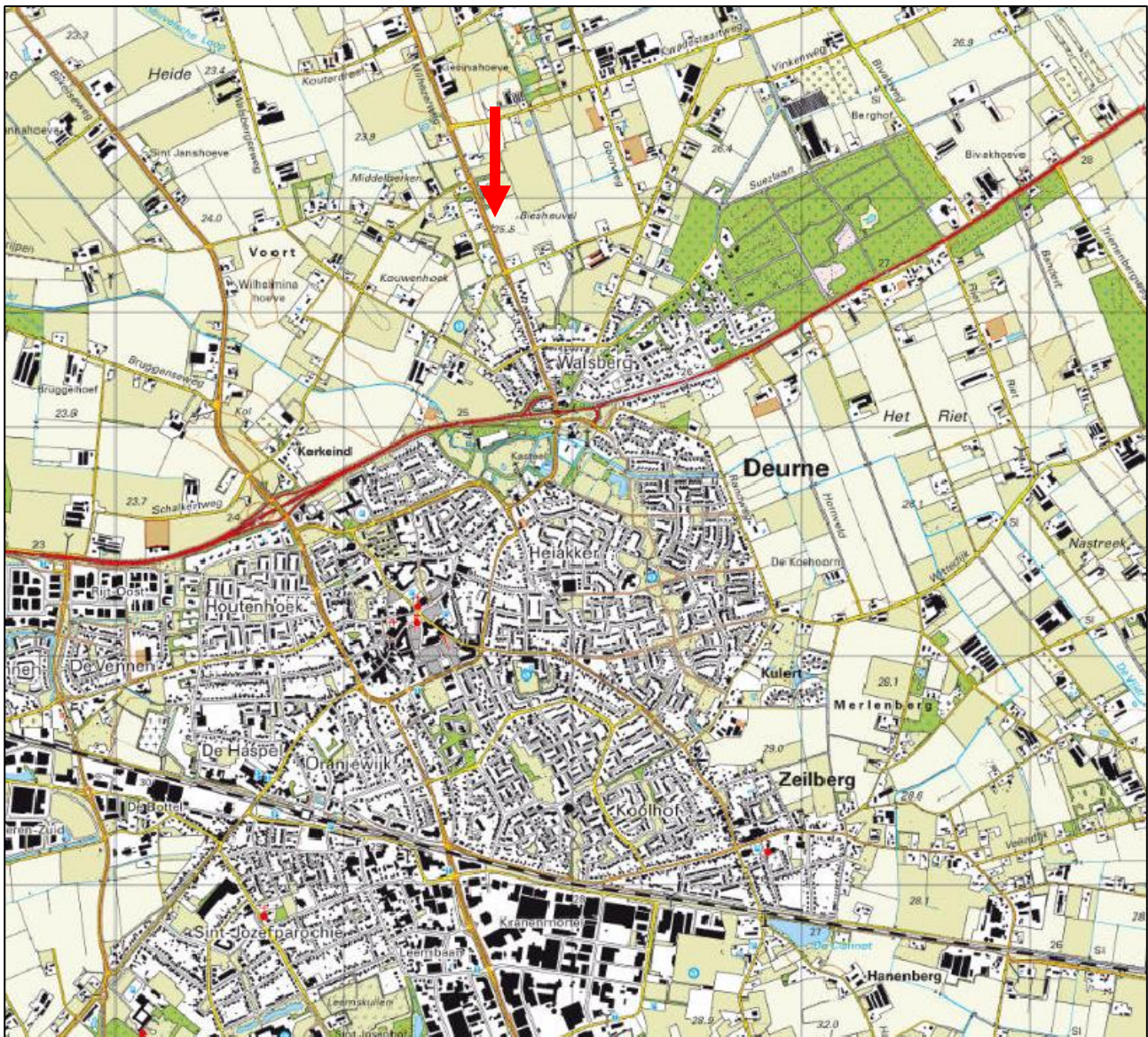
De gemeente Deurne wil deze ontwikkeling mogelijk maken door een herziening van het juridisch-planologisch kader. In het voorliggende bestemmingsplan worden de nieuwe bestemmingen voor de gronden binnen het plangebied wettelijk geregeld. Hierdoor ontstaan nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.



Figuur 1.1: Ontwerp initiatief (bron: aangeleverd door opdrachtgever)

1.2 Ligging en grens van het plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de Milhezerweg in het buitengebied ten noorden van de kern Deurne. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummers 327, 328, 329 en 1092.



Figuur 1.2.1: Ligging plangebied (aangeduid met rode pijl)



Figuur 1.2.2: Ligging plangebied (rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

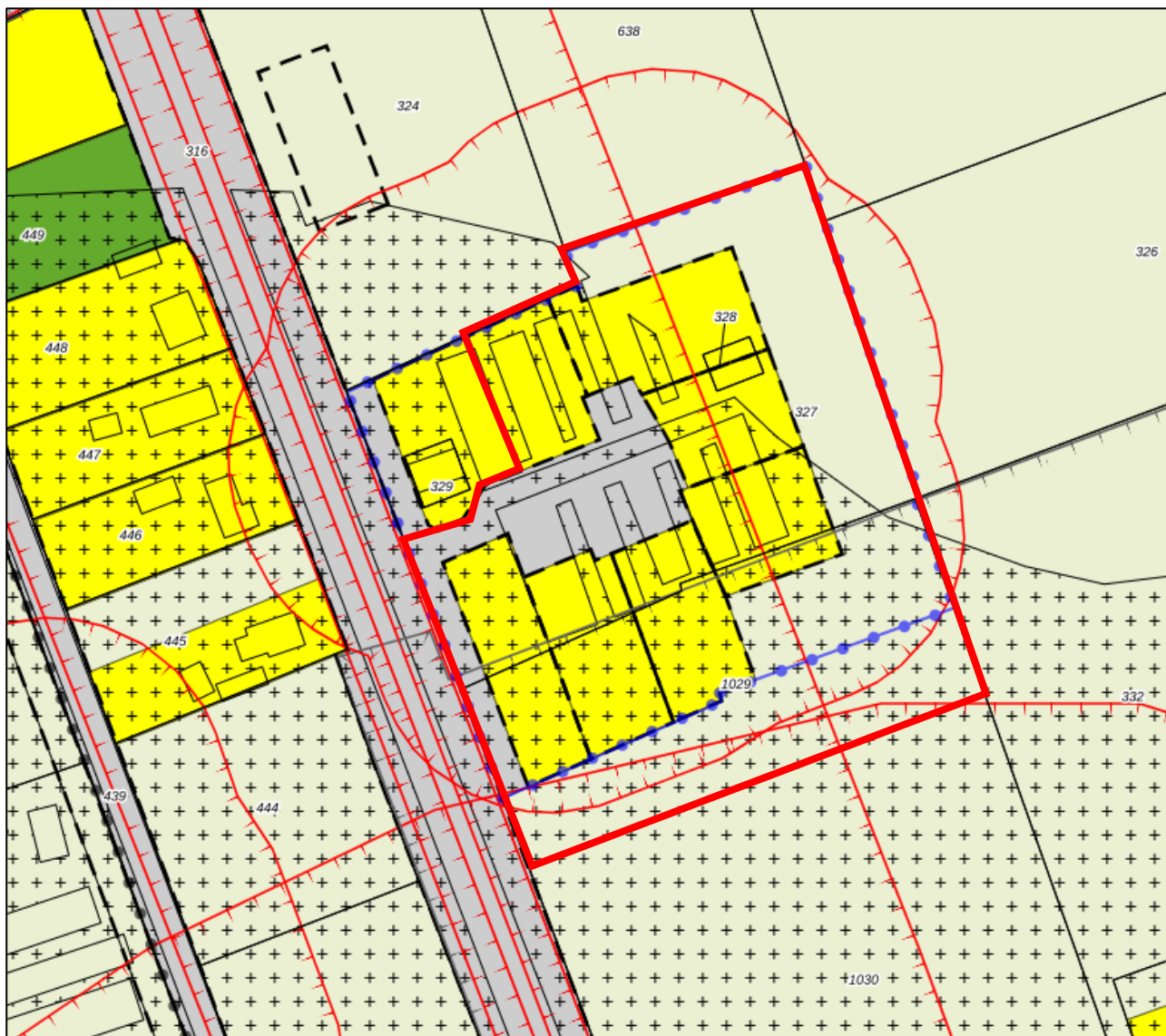
Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' (vastgesteld op 05-07-2022). Het plangebied bezit de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Agrarisch'. Binnen de aangegeven bouwvlakken voor 'Wonen' kunnen enkel 8 woningen worden gerealiseerd van ieder 900 m³ (hiervan blijft er 1 woning bestaan) met een gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen van 150 m² per woning. De woning in de noordwest hoek blijft bestaan en wordt niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Er worden 24 woningen beoogd waardoor het initiatief niet passend is binnen het huidige bestemmingsplan. Daarnaast zal er op agrarisch bestemde gronden worden gebouwd welke het bouwen van woningen niet toelaat. Het initiatief is daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de volgende gebiedsaanduidingen; 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'vrijwaringszone – ihcs 174 m + nap', 'wetgeviingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en 'wetgevingzone – wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 2'. Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 1.000 m². Ter plaatse vigeert echter de gebiedsaanduiding 'wetgeviingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)', waarbij geldt dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. Het initiatief omvat geen plannen tot ontwikkeling van een veehouderij waardoor deze gebiedsaanduiding geen belemmerend effect heeft op het initiatief.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap', gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de IHCS-zone van het vliegveld een maximale bouwhoogte van 74 m boven NAP.

Ten slotte volgt uit www.ruimtelijkeplannen.nl dat de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 2' binnen het plangebied is opgenomen. Hier zijn echter geen voorschriften aan verbonden.



Figuur 1.3: Uitsnede plangebied binnen vigerend bestemmingsplan (rood omlind)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op vooroverleg en inspraak en in hoofdstuk 7 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Deurne. Rondom het plangebied bevindt zich voornamelijk agrarische bedrijvigheid, woningen en B&B's. Het plangebied wordt ontsloten door de Milhezerweg. Via de Milhezerweg vindt ten zuiden ontsluiting plaats met de N270 en de kern Deurne. Het perceel is momenteel onbebouwd. Het voorheen beoogde planvoornemen waarbij 8 woningen zouden worden gerealiseerd is nooit tot stand gekomen. In figuur 1.2.2 is de begrenzing van het plangebied opgenomen. In onderstaand figuur is het vooraanzicht van het perceel in de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 2.1: Vooraanzicht van het perceel

2.2 Toekomstige situatie

In totaal zullen er 24 wooneenheden worden gerealiseerd. Het plangebied zal worden opgedeeld in drie erven, welke hun oorspronkelijke vorm behouden. Ieder erf heeft een gevarieerde bebouwing qua woningtype.

De volgende typen woningen en gemeenschappelijke ruimten worden beoogd:

- A : 6 schuurwoningen met verdieping 75 m²
- B : 6 schuurwoningen met verdieping 85 m²
- C : 2 woonhuizen met verdieping (100 m²)
- D : 2 woonhuizen met verdieping (110 m²)
- E : 4 vrijstaande gelijkvloerse woningen (70 m²)
- F : 4 Tiny houses (50 m²)
- G : 1 Gemeenschappelijk- en ontmoetingsgebouw (150 m²)
- H : 1 Dierenverblijf (35 m²)

Alle woningen krijgen een privé perceel, dat qua grootte in verhouding staat tot het woonoppervlak van de woning. De erfafscheiding van de tuinen is laag, natuurlijk en eenvormig, zodat de open uitstraling naar de gemeenschappelijke buitenruimte gewaarborgd is.

Auto's worden zoveel mogelijk aan de voorzijde geparkeerd. Hierbij zullen er 50 parkeerplaatsen (halfverharding) worden gerealiseerd. Stroken met groene bestrating bieden ruimte voor (reserve) bezoekersplaatsen.

Daarnaast worden er verscheidene gemeenschappelijke ruimten gerealiseerd zoals het Stamhuis, een dierenverblijf met weide, een speelweide en twee centraal gelegen fietsenstallingen.



Figuur 2.2: Indeling plangebied

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd aan de Milhezerweg welke bestaat uit lintbebouwing waarvoor het realiseren van nieuwe woningen aan deze weg voorstelbaar is.

Het initiatief beoogt een collectieve woonvorm te realiseren waarbij de opstelling van de woningen iets anders is dan de omringende woningen. Wel zal het initiatief landschappelijk worden ingepast waardoor het ruimtelijk en stedenbouwkundig effect in het gebied beperkt blijft. De landschappelijke inpassing is middels een landschappelijk inpassingsplan gewaarborgd.¹ Onderstaand wordt het inpassingsplan kort beschreven. Het complete landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken, zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Daarbij is tevens rekening gehouden met de aardkundige waarden van het gebied (zie paragraaf 2.4). Onderstaand is de schets van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen.



Figuur 2.3: Landschappelijk inpassingsplan

Het Stamhuis (G) dient als hoofdvolume van de bebouwingscluster, deze dient daarom goed zichtbaar te zijn vanaf de Milhezerweg. Zo wordt een lage haag toegevoegd aan de voorzijde van het bouwvlak en aan de voorzijde van de parkeerplaats. Dit is veel terug te vinden in de omgeving. Aan de noord- en zuidzijde wordt struweel met bomen aangeplant ter omkadering van het erf. Om een relatie met het buitengebied te behouden zijn er hierbij openingen richting het buitengebied behouden. Aan de achterzijde is het in tegenstelling

¹ BRO. Landschappelijke inpassing, Deurne, Gemeente Deurne. P06640, d.d. mei 2024

tot de randen van belang om de openheid zo veel mogelijk te behouden. Daarom zijn hier alleen enkele solitaire bomen en struiken geplaatst.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant lage haag voorzijde;
2. Aanplant hoge haag;
3. Aanplanten struweel (max. 4-5 m);
4. Aanplant struweel met bomen t.b.v. groene omkadering perceel;
5. Openingen in struweel voor doorzichten;
6. Open structuur aan achterzijde voor behouden openheid achterliggend landschap;
7. Aanplanten bomengaard;
8. Behouden bestaand struweel met bomen;
9. Aanbrengen poelen;
10. Nieuwe inrit;
11. Wegen aanbrengen in halfverharding;
12. Dierenverblijf.

Inpassingsmaatregelen:

1. Aanplant lage haag voorzijde

Aan de voorzijde van het plangebied wordt een lage haag aangeplant. De maximale hoogte bedraagt 1 tot 1,2 meter. Hierdoor wordt het parkeerterrein ingepakt en wordt er een duidelijk onderscheid gecreëerd tussen openbaar en privé. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: *Acer Campestre*, *Carpinus betulus* en *Fagus sylvatica*.

2. Aanplant hoge haag

Aan de zuidelijke rand wordt een hoge haag aangeplant ter omkadering van het erf. De maximale hoogte bedraagt hierin 2 meter. De hoge haag begint ongeveer vanaf de gevellijn van het stamhuis. Dit om voldoende zicht op het hoofdgebouw te behouden. De hoge haag loopt door tot het begin van het struweel met bomen. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: *Acer Campestre*, *Carpinus betulus* en *Fagus sylvatica*.

3. Aanplant struweel

Om het parkeerterrein en de achterliggende woningen in te pakken wordt er struweel aangeplant. De maximale hoogte bedraagt 4 tot 5 meter. Soorten die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn: *Sorbus aucuparia* (lijsterbes), *Rhamnus frangula* (vuilboom), *Corylus avellana* (hazelaar) en *Crataegus monogyna* (meidoorn). Overige soorten staan weergegeven in de beplantingsindicatie.

4. Aanplant struweel met bomen

Om te zorgen voor een sterke omkadering van het erf worden de noorden zuidzijde aangeplant met struweel in combinatie met de aanplant van verschillende bomen. Dit is ook terug te zien in nabijgelegen percelen in de omgeving. Hierbij kan er worden gewerkt met eerder genoemde soorten. Voor de bomen kan er gekozen worden voor de zwart els, gewone beuk of zomereik. Overige soorten staan weergegeven in de beplantingsindicatie.

5. Openingen in struweel voor doorzichten

Om voldoende relatie met de omgeving te behouden worden en ruimtes tussen het struweel aan de randen gemaakt. Hierdoor blijft de sterke omkadering van erf behouden maar zijn er toch voldoende doorzichten.

6. Open structuur aan achterzijde voor behouden openheid achterliggend landschap

Voor een sterke relatie met het omliggend landschap is het van belang dat de achterzijde van het terrein een open karakter blijft behouden. Daarom worden hier alleen enkele bomen en struwelen aangeplant. Hierbij kan er worden gewerkt met eerder genoemde soorten.

7. Aanplanten bomengaard

Voor de inpassing van de straatzijde wordt er een boomgaard aangeplant. Op deze manier kunnen bewoners op een duurzame manier voorzien in een eigen voedselproductie. Soorten die gebruikt kunnen worden zijn: appel, peer, kers, walnoot, mispel en kastanje.

8. Behouden bestaand struweel met bomen

Op het perceel bevindt zich momenteel struweel in combinatie met bomen. Dit groen dient behouden te blijven en kan fungeren als ruimtelijke drager.

9. Aanbrengen poelen

Het oostelijke deel van het plangebied ligt iets lager dan de rest van het perceel. Dit biedt ruimte voor waterberging in de vorm van poelen.

10. Nieuwe inrit

Om het erf toegankelijk te maken zal er een nieuwe inrit gerealiseerd worden.

11. Wegen aanbrengen in halfverharding

De wegen binnen het erf worden aangebracht in halfverharding. Dit heeft een natuurlijke uitstraling en zorgt voor een betere infiltratie van regenwater.

12. Dierenverblijf

Voor het houden van boerderijhuisdieren zal er een dierenverblijf gerealiseerd worden.

Maatwerk voor Omgevingskwaliteit

Met de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen, ligt de nadruk op maatwerk, rekening houdend met de aard en omvang van het initiatief. Er wordt gestreefd om een woongebied te creëren dat niet alleen voldoet aan de behoeften van de bewoners, maar ook de bestaande omgevingskwaliteit versterkt. Dit betekent dat elke woning harmonieus in de omgeving past. Het doel is om een gemeenschap van tiny houses te creëren die een positieve bijdrage levert aan de lokale economie en het milieu, terwijl er tegelijkertijd betaalbare en duurzame woningen worden gerealiseerd.

Landschapsinvestering			
Maatregel	oppervlakte	Prijs per eenheid	Kosten
Aanplanten bos (bos-plantsoen)	9.800 m ²	€ 2,30/m ²	€ 22.540,-
Beheer bos	0,98 ha	€ 27.699,73 per ha/keer	€ 27.145,75
Aanleg poel	220 m ³	€ 10,53/m ³	€ 2.316,75

Beheer poel	220 m2	€ 70,54/jaar	€ 423,24
Subtotaal aanleg en beheer			€ 52.425,74
Waardedaling agrarisch - groen			€ 63.700,00
Totaal			€ 116.125,74

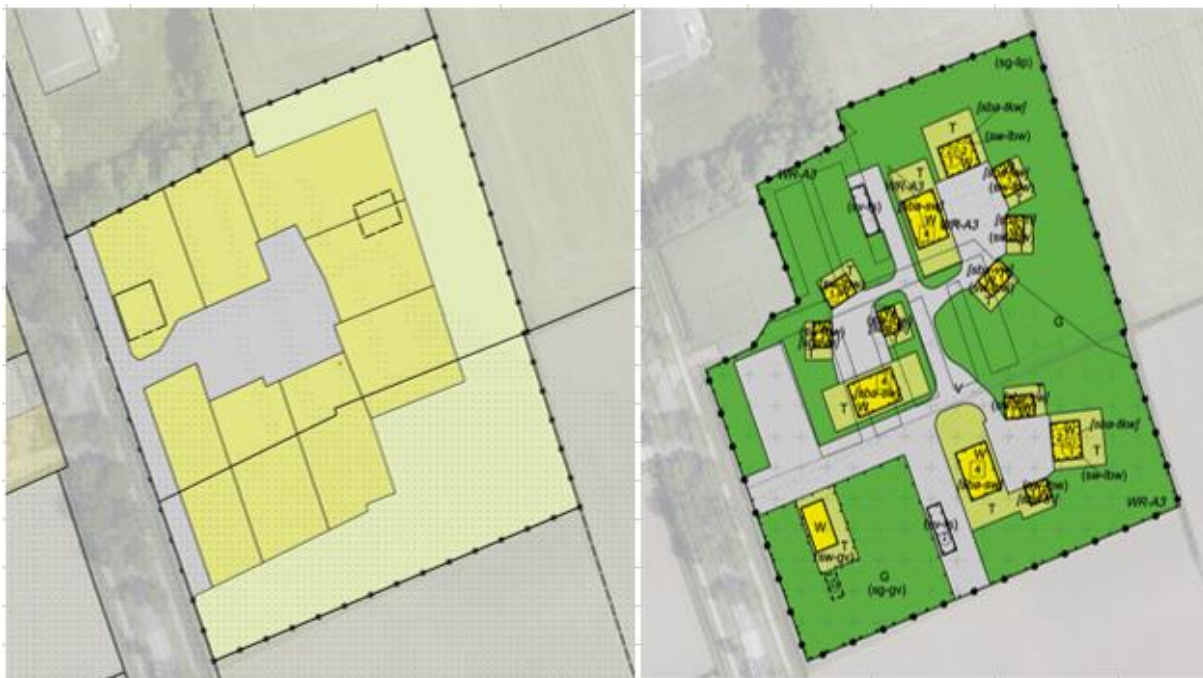
Woning	Aantal	Waarde	Totaal
Tiny houses	4	€ 20.000,-	€ 80.000,-
Vrijstaande woning	4	€ 125.000,-	€ 500.000,-
Schuurwoning met 4 woningen gerekend naar inhoud (4x250 m3)	3	€ 125.000,-	€ 375.000,-
2-onder-1 kapwoning	2	€ 125.000,-	€ 250.000,-
Totaalsom		€ 1.205.000,-	
BiO woningen mogelijk	8	€ 140.000	€ 1.120.000,-
Tekort (fysieke tegenprestatie)		-/- € 85.000,-	
Landschappelijke tegenprestatie		€ 116.125,74	
Teveel		€ 31.125,74	

BiO-woningen:

Op onderhavige locatie aan de Milhezerweg zijn nu 8 woningen mogelijk. Deze zijn indertijd mogelijk gemaakt via de regeling voor BiO-woningen op basis van de "Beleidsnota "Uitvoering tegenprestatie Bio-woning", Noord-Brabant. Deze woningen vertegenwoordigen conform paragraaf 3.1 van deze nota een minimale waarde van € 140.000,- vanwege de onderbegrenzing vanuit de provincie:

Citaat: Par. 3.1 De bijdrage wordt door de provincie naar de onderkant toe begrensd, door het minimale bedrag per bouwtitel te bepalen op € 140.000,00 bij een perceel van 1.000 m². is dat € 140,- per m² uit te geven kavel. Binnen de Ruimte voor Ruimte-verbreed-regeling werd in 2006 uitgegaan van een minimale bijdrage van € 140,- per m², omdat een lagere bijdrage dan netto € 140,- per m² te weinig bijdraagt aan de gewenste kwaliteitswinst. De bijdrage in het gemeentelijk Bio-fonds is door ons bepaald op € 150.000,- (exclusief BTW, prijspeil 2010), om de gewenste kwaliteitswinst in het buitengebied zeker te stellen.

Uitgaande van de ondergrens met een waarde van € 140.000,- voor de Bio-woningen (1.120.000,-) op basis van de op dat moment geldende beleidsnota wordt door de initiatiefnemer vanwege de fysieke (1.205.000,-) en landschappelijke (116.125,74) tegenprestatie een overcompensatie van € 31.125,74 gerealiseerd. Hierdoor is aangetoond dat wordt voldaan aan de Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit van de Omgevingsverordening (artikel 5.14).



Massa vergelijking

Om een vergelijking te krijgen van wat er op het gebied van massa mogelijk is binnen het plangebied, zijn er onderstaand tekeningen weergegeven van de bebouwing in 2008, wat er mogelijk is volgens het bestemmingsplan 2010 en wat er op basis van onderhavig planvoornemen in 2024 gerealiseerd gaat worden.

Bebouwing in 2008:



Uitsnede Topotijdreis 2008

Bestemmingsplan 2010:



MAXIMALE BEBOUWING 8 VRIJSTAANDE VILLA'S

Bestemmingsplan 2024:



MAXIMALE BEBOUWING ALLEMANSLAND + 1 VRIJSTAANDE VILLA

Met onderhavig planvoornemen is er gekozen om het plangebied een open en groen karakter te geven en niet het gehele terrein vol te bouwen.

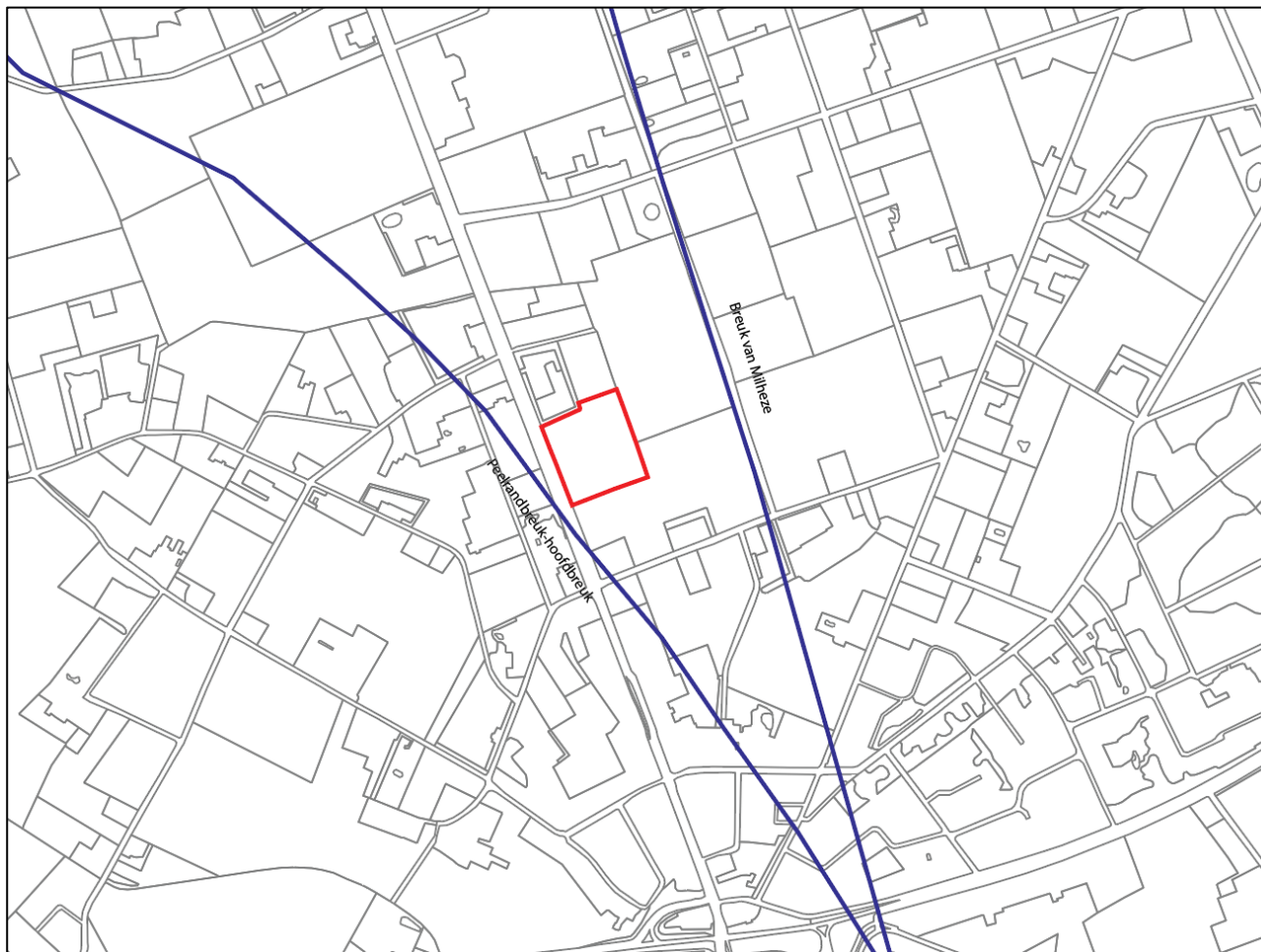
2.4 Aardkundige waarden

Door het gebied loopt een breuklijn van het Peelrandbreukstelsel.

In zijn algemeenheid mogen geen activiteiten plaatsvinden welke zorgen voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk. Daarbij mogen geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een verdere achteruitgang van wijst en die een eventueel toekomstig herstel bemoeilijkt.

De ligging van de Peelrandbreuk is echter indicatief, daarom geldt er een bufferzone van 100 meter aan weerszijden van de breuk. Er zijn, mede gelet op de door de provincie beschikbaar gestelde breuklijnkaarten, geen directe aanwijzingen dat er op het terrein aanwezige aardkundige waarden aanwezig zijn.

Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in eerste instantie geen negatieve effecten optreedt voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk en/of wijstgronden. Gelet op de ondiepe ligging van de breuk, is deze van invloed op de omgeving en vraagt het om zorgvuldigheid bij de uitvoering. Derhalve dient er bij het uitvoeren van werkzaamheden voor onderhavig planvoornemen, te worden gelet op eventuele abrupte verschillen in de ondergrond. Daarnaast kan de werking van de Peelrandbreuk van nadelige invloed zijn op de woningen, aangezien de breuk in beweging is.



Figuur 3.2.2.: Ligging breuklijnen (plangebied rood omlijnd)

Uit het landschapsplan volgt dat hoogteverschillen deels zichtbaar zijn in het landschap. Het westelijke deel van het perceel (ten westen van de lijn) ligt iets hoger ten opzichte van het oostelijke deel. Dit hoogteverschil op de lijn tussen oost en west is vooral duidelijk zichtbaar op het zuidelijk deel van het plangebied. Dit hoogteverschil zal zoveel mogelijk worden behouden. Enkel ter plaatse van de woningen zal het gebied iets worden opgehoogd wegens het voorkomen van wateroverlast. Daarnaast zal er geen sprake zijn van waterwinning en ontwatering. Het regenwater zal namelijk middels een wadi op het eigen perceel worden opgevangen. Middels deze manier van waterberging wordt tevens verdroging tegengegaan. Tevens bevindt het gebied zich niet binnen wijstgronden. Tot slot zullen er geen activiteiten, ontgroningen, boringen etc. plaatsvinden die de breuken in de ondergrond beschadigen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling, dat er geen belangen uit de NOVI worden geschaad. Bovendien zijn de uitgangspunten van deze ontwikkeling conform de visie zoals geschetst in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Natuurnetwerk Nederland, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, het IJsselmeergebied en de Ruimtereservering Parallele Kaagbaan.

Afweging

Geen van de bovengenoemde belangen is bij de ontwikkeling in het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie² komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *'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'* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

² o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

Afweging

Het initiatief betreft de realisatie van 24 woningen, waarvan 7 al planologisch gezien mogelijk zijn (toevoeging van 16 woningen). De woningen variëren in oppervlakte van 50 m² tot 110 m². Het initiatief betreft een sociocratisch ecologische woongemeenschap waarbij burens samen goed nabuurschap naleven en waar mensen samenwonen met respect voor elkaars privacy. Er wordt tevens een gemeenschappelijk- en ontmoetingsgebouw van circa 150 m² gerealiseerd. Met het planvoornemen wordt aansluiting gezocht bij de kernrandzone, de kernrandzone ligt er in een puntje en het plan raakt het dus volledig. In de vigerende situatie zijn er al 8 woningen van 900 m³ met bijgebouwen van 150 m² en vergunningsvrije mogelijkheden toegevoegd, dit zorgt er voor dat er daarvoor in de plaats 17 woningen mogelijk zijn, bestaande uit 1 bestaande bouwmogelijkheid die resteert en 16 nieuwe 'woninkjes'. Ook veranderd het verhard oppervlakte nagenoeg niet, er komen geen stenen bij, maar nagenoeg dezelfde versterking wordt gerealiseerd binnen een ecologische landschap en opgaand in de natuur.

Binnen het vigerend bestemmingsplan is reeds de mogelijkheid voor de realisatie van 8 woningen opgenomen, hiervan blijft er 1 woning bestaan. Per saldo worden er derhalve 16 woningen toegevoegd. Het toevoegen van maximaal elf woningen is in lijn met de uitspraak³ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het beoogd nieuwbouwplan ziet op de realisatie van 16 woningen. Bij het voorliggende initiatief wordt derhalve de ondergrens overschreden, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook vereist.

Gelet op het voorgaande is een laddertoets⁴ uitgevoerd. Onderstaand wordt de conclusie uit deze toets weergegeven. Het volledig rapport is als separate bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk is er een woningtekort. Het beleid benadrukt het belang van woningbouw om de woondruk te verminderen. Het initiatief draagt hier aan bij.
- De provincie stimuleert collectieve initiatieven met betrekking tot woningbouw. De provincie ziet het belang in van experimenteren met nieuwe woonvormen en -concepten. De provincie geeft gemeenten de ruimte om hun verantwoordelijkheid te nemen om dit soort initiatieven sneller te realiseren. Ecodorpen zijn een voorbeeld van nieuwe woonvormen en -concepten. Het initiatief sluit aan op de mogelijkheden om te experimenteren met nieuwe woonvormen.
- In de omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant staat dat collectieve woonvormen mogelijk zijn als ze kleinschalig zijn, aantoonbare meerwaarde hebben voor natuur, klimaat, duurzaamheid of als er sprake is van sociale innovatie. De overige voorwaarden die worden gesteld in de omgevingsverordening zijn opgenomen in het bestemmingsplan.
- De provincie stuurt op vraaggerichte woningbouw, die aansluit op de vraag van huishoudens. Het initiatief is *bottom-up* geïnitieerd en gaat uit van de wensen van de toekomstige bewoners. Hierdoor is sprake van vraaggerichte woningbouw.
- De provincie en regio streven naar duurzaam ruimtegebruik, waarbij de regio benadrukt dat dit ook gaat om sociale duurzaamheid. Het initiatief realiseert een collectieve woonvorm, waarbij samenwonen en -

³ Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Uitspraak 201608869/1/R3, ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017.

⁴ BRO, Ladder voor Duurzame Verstedelijking Ecodorp Allemands, projectnr.: P06640, d.d. 18 april 2024.

leven belangrijk is. Verder zet het initiatief zich in voor een zo klein mogelijk ecologische voetafdruk. Het initiatief past binnen het streven naar (beide vormen van) duurzaam ruimtegebruik.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 24 woningen, waarvan er 8 al planologisch gezien mogelijk zijn (toevoeging van 16 woningen), geeft invulling aan een kwantitatieve behoefte. Voor Deurne betekent de Regionale Woondeal 2023 een bruto woningbouwopgave van minimaal 1080 woningen in de periode 2022 t/m 2030. In 2022 zijn 147 woningen aan de voorraad toegevoegd. Daarnaast bedroeg de harde plancapaciteit in de gemeente Deurne per 1 januari 2023, conform de matrix zoals deze 10 mei 2023 aan de provincie Noord-Brabant is toegezonden: 413 woningen. De toegevoegde woningen en harde plancapaciteit bedragen daarmee samen 52%.

- Het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Deurne en regio De Peel neemt komende jaren toe. Het aantal huishoudens neemt sterker toe.
- In Deurne zijn de afgelopen jaren minder woningen gebouwd dan de huishoudensgroei. Hierdoor is er een inhaalvraag.
- De huidige harde plancapaciteit van gemeente Deurne is niet voldoende. Er is behoefte aan 770 woningen extra woningen voor de periode 2022-2032, prognose 2020. De harde plancapaciteit (per 01-01-2022) is slechts 520 woningen. Dit betekent dat er behoefte is aan circa 250 extra woningen.
- De gemeente Deurne heeft in de Woondeal 2023 (periode 2022-2030) bovendien een grotere opgave gekregen, namelijk om minimaal 1.080 woningen te realiseren.
- Voor regio De Peel geldt dat de huidige harde plancapaciteit in principe voldoende is om in de behoefte op basis van de provinciale prognose 2020 te voorzien. In de woondeal is echter ook aan de regio een grotere opgave toegekend. De harde plancapaciteit moet worden uitgebreid met 2.680 extra woningen (gegevens 2022). In het najaar 2023 komt de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Brabant beschikbaar. De verwachting is dat de behoefte naar boven zal worden bijgesteld.
- Dit betekent dat het initiatief om 16 woningen toe te voegen in gemeente Deurne voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte aangetoond

Het initiatief om 24 woningen te realiseren (toevoeging van 16 woningen) geeft invulling aan de behoefte van verschillende doelgroepen. Het specifieke concept, met veel collectieve woonvormen, spreekt wel een beperktere doelgroep aan. Tegelijkertijd zijn de beoogde woningen wel al verdeeld onder geïnteresseerden. Daarmee is sprake van een kwalitatieve behoefte.

- Het initiatief realiseert woningen die geschikt zijn voor diverse doelgroepen. In gemeente Deurne zijn vooral jongeren, starters, jonge gezinnen en senioren op zoek naar een woning. Dit initiatief realiseert woningen die in principe (de leefstijl buiten beschouwing latend) geschikt zijn voor deze doelgroepen. De tiny houses sluiten aan op de wensen van jongeren, de kleinere schuurwoningen op de wensen van starters, de woonhuizen met verdieping op de wensen van gezinnen en de vrijstaande gelijkvloerse woningen op de wensen van ouderen.
- Het initiatief ontwikkelt een ecologische, collectieve woonvorm. Uit onderzoek van Platform31 en onderzoek van Het PON blijkt dat de behoefte aan ecologische woonvormen toeneemt in Nederland en dat er op dit moment minder aanbod is dan vraag. Dit initiatief is een goed voorbeeld van een ecologische collectieve woonvorm, waarbij nabuurschap en duurzaamheid centraal staan.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 16 extra woningen (8 woningen zijn al toegestaan) onaanvaardbare leeg-standseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent (frictie)leegstand. Gemeente Deurne en regio de Peel hebben beide een woningleegstand van 2%.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen bestemming wonen, verkeer en agrarisch en is dus niet volledig onderdeel van het stedelijk gebied. Gelet op de ruimtelijke structuren, de bebouwing rondom het plangebied, de kenmerken van het beoogde initiatief en alternatieve bouw mogelijkheden is er wel sprake van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij wordt optimaal aansluiting gezocht op de karakteristieken van het buitengebied.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. Ook na realisatie van de woningen is sprake van een aanzienlijk woningbehoefte. Bovendien is het woonconcept zeer specifiek. Van concurrentie met reguliere woningen is geen sprake.
- Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling, aangezien er 16 woningen worden toegevoegd.
- Er worden 8 grote vrijstaande woningen omgezet naar kleinschalig wonen voor een bijzondere doelgroep in een duurzame ecologische woonvorm.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming, inbreiding en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

Afweging

Voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van 24 woningen waarvan 12 schuurwoningen met verdieping, 4 woonhuizen met verdieping, 4 vrijstaande gelijkvloerse woningen en 4 tiny houses, in de lintbebouwing ten noorden van de kern van Deurne. Met het plan invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Daarbij biedt de ontwikkeling verschillende typen woningen welke tevens op het gebied van

energie aan de BENG normen voldoen. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Brabant

De provincie 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. Provinciale Staten hebben op 25 november 2019 deze verordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

In de omgevingsverordening staan onderwerpen uit de provinciale omgevingsvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Interim omgevingsverordening heeft het plangebied aangewezen als gemengd landelijk gebied.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*

Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten is de ontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan binnen de Interim Omgevingsverordening. Echter, de Interim Omgevingsverordening heeft wel een aantal maatwerkvoorschriften opgenomen waarbij artikel 3.80 van toepassing is op onderhavig initiatief.

Artikel 3.80 Maatwerk voor collectieve woonvorm

Lid 1

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;*
- b. dit past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*
- c. een afweging heeft plaatsgevonden vanuit mobiliteit waaronder de bereikbaarheid van voorzieningen;*
- d. dit past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 5.4 Regionaal samenwerken ;*
- 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;*
- 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;*
- g. het concept feitelijk en juridisch is geborgd, waarbij ook een eventuele tijdelijke behoefte aan de collectieve woonvorm wordt betrokken;*
- h. het concept gezien vanuit duurzaamheid en economisch perspectief ook op termijn uitvoerbaar is;*

- i. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving;
- j. bij uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige omvang aan gebruiksruimte en gebouwen is gesaneerd; en
- 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.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

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

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

Artikel 3.28 Aardkundige waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Afweging

De gemeente heeft in samenspraak met de provincie, beleidsmatig vastgelegd dat op de onderhavige locatie een wooncluster van acht reguliere woningen kan worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling is vastgelegd in in eerdere onherroepelijke herzieningen van het moederplan 'Buitengebied', alsmede in het thans vigerende bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. Hierdoor is de bouwmogelijkheid van 8 reguliere woningen bindend. Deze woningen sluiten aan op het bestaande bebouwingscluster.

In het vigerende bestemmingsplan gaat het om bestaande mogelijkheden voor 8 woningen met bijgebouw en bouwvergunningsvrije mogelijkheden. De locatie is in dit bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Agrarisch'. De verkeersontsluiting in de vorm van een aansluiting op de Milhezerweg en een cul-de-sac op het binnenterrein is bestemd als 'Verkeer'.

Deze positief bestemde ontwikkeling beoogde een flinke verdichting en versterking van dit deel van het buitengebied van Deurne. Naast de hoofdmassa zijn per woning bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 150 m².

De onderhavige ontwikkeling voorziet in 24 woningen op basis van een duurzame collectieve woonvorm, waarbij het samen met elkaar leven inclusief de daarbij behorende gemeenschappelijke voorzieningen centraal staat. De sociale cohesie is een centraal aspect van het plan gezien de drie erfindelingen en het delen van spullen waardoor de onderlinge banden worden versterkt.

Dit heeft stedenbouwkundig bezien geresulteerd in een ontwerp, bestaande uit kleine individuele woonkavels met daaromheen gemeenschappelijke buitenruimte dat grotendeels een groene en duurzame inrichting heeft. Daarnaast is een collectieve binnenruimte voorzien die deels beoogd is als gemeenschappelijke schuur / opbergruimte en tevens ruimte biedt voor gemeenschappelijke binnenactiviteiten en gemeenschappelijke voorzieningen.

Uit de ladderonderbouwing volgt dat er een behoefte is aan dit soort collectieve woonvormen en dat de vraag groter is dan het aanbod (zie ook paragraaf 3.1.4). De onderhavige locatie biedt ruimte voor dit soort collectieve woonvormen, die zich juist kenmerken door beperkte individuele woonruimte met een ruime duurzaam en groen ingerichte gemeenschappelijke ruimte. Met het planvoornemen wordt aansluiting gezocht bij de kernrandzone, de kernrandzone ligt er in een puntje en het plan raakt het dus volledig.

Het toepassen van collectieve woonvormen en het concept, biedt verschillende sociale voordelen en is tegelijkertijd een duurzame oplossing voor de toekomst. Deze voordelen zijn als volgt op te delen:

1. **Gemeenschapsgevoel:** Collectieve woonvormen bevorderen een sterk gemeenschapsgevoel. Bewoners delen gemeenschappelijke ruimtes en faciliteiten, wat leidt tot meer interactie en sociale cohesie.
2. **Ondersteuning:** In een collectieve woonvorm kunnen bewoners elkaar ondersteunen. Dit kan bijzonder waardevol zijn voor ouderen, alleenstaande ouders, of mensen met een handicap.
3. **Duurzaamheid:** Door ruimtes en middelen te delen, kunnen collectieve woonvormen efficiënter omgaan met energie en grondstoffen, wat bijdraagt aan de duurzaamheid op lange termijn.
4. **Betaalbaarheid:** Door kosten te delen, zijn collectieve woonvormen betaalbaarder zijn dan individuele woningen.

Deze onderdelen zijn erkend en geborgd in het ontwerp en beheer van collectieve woonvormen, om zo de sociale meerwaarde en duurzaamheid van het concept zowel nu als in de toekomst te kunnen waarborgen.

Ook is de ontwikkeling landschappelijk ingepast, waarbij rekening is gehouden met de aardkundige waarde van het gebied (zie paragraaf 2.3 en 2.4). Hieruit volgt ook dat het te bebouwen oppervlak afneemt ten opzichte van de bouw mogelijkheden in het thans vigerende bestemmingsplan. Door het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan wordt het thans positief bestemde ruimtebeslag verkleind. De landschappelijke inpassing wordt daarnaast middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

Het plangebied is verder goed bereikbaar en de voorzieningen van de kern Deurne liggen in de nabijheid van de toekomstige woningen. Tevens zal worden voldaan aan de regionale afspraken welke in het volgende hoofdstuk worden besproken. Daarnaast is het project economisch uitvoerbaar. De toekomstige bewoners zijn reeds betrokken bij het project. Ten slotte zal bij de uitwerking van het plan een deskundige die werkzaam is bij Provincie Noord-Brabant worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit.

Voor het overige zijn er geen voorschriften uit de Interim Omgevingsverordening Brabant aan het plangebied verbonden. Het initiatief voldoet derhalve aan de Interim Omgevingsverordening Brabant. Er is regionaal afgestemd dat 24 woningen in deze bijzondere woonvorm passend zijn. Conform de Woonafspraken De Peel is er regionaal ingestemd met de realisatie van de 24 woningen behorende bij dit project.

3.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Met deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten. De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. De provincie heeft hiertoe de volgende vier actielijnen geschetst en zes leidende principes geformuleerd.

Actielijnen

1. Accent op duurzame verstedelijking;
2. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad;
3. Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
4. Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken.

Leidende principes

1. Inzet in het woningbouwprogramma op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren, transformeren – en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed, met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat;
2. Mogelijk maken van ‘goede woningbouwplannen’ binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen;
3. Meer nadruk op de bestaande woningvoorraad, met specifieke aandacht voor herstructurerings- en transformatieopgaven, verduurzaming van de voorraad en het geschikt maken van woningen en de woonomgeving voor mensen met een zorgvraag;
4. Ontwikkeling van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad;
5. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen;
6. Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt, met de gemeenten als eerste aan zet. Hierbij dienen de regionale woningbouwafspraken te worden vernieuwd, met een groter accent op de kwalitatieve samenstelling van het planaanbod en de inzet van het woningbouwprogramma voor bredere, vaak ruimtelijk-kwalitatieve doelen en met specifiek aandacht voor de regionale afweging van de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

Volop ruimte voor nieuwe woonvormen

De behoefte aan nieuwe, flexibele woonvormen en -concepten neemt volgens de Brabantse Agenda Wonen toe. Flexwonen, 'tiny houses', zelfbouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn voorbeelden hiervan. Om in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwe woonvormen en -concepten is het van belang dat er (experimenteer)ruimte wordt geboden aan dergelijke nieuwe en vernieuwende initiatieven. Juist ook omdat deze concepten veelal 'van onderop', vanuit de vraag, tot stand komen. Dergelijke initiatieven zullen in veel gevallen geschaard kunnen worden onder de noemer 'ruim baan voor goede woningbouwplannen'.

Afweging

Het initiatief betreft een ontwikkeling waarbij verschillende typen woningen worden aangeboden binnen een collectieve woonvorm. De ontwikkeling voorziet daarbij in de vraag naar collectieve woonvormen en past daarmee binnen de gemaakte regionale woningbouwafspraken en binnen voornoemde leidende principes van de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

Op 13 maart 2018 is de structuurvisie voor Deurne vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Deurne. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgeteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven. Dit zijn de transitie van het landelijk gebied, de klimaataanpassing, de energietransitie, het vormgeven van een nieuwe (circulaire) economie en de ontwikkeling van de Metropoolregio Eindhoven als Mainport voor de nationale economie.

De structuurvisie geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne, en geeft antwoord op de vraag wat de gemeenschappelijke meerwaarde is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn in deze structuurvisie kaders en uitgangspunten opgenomen. De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

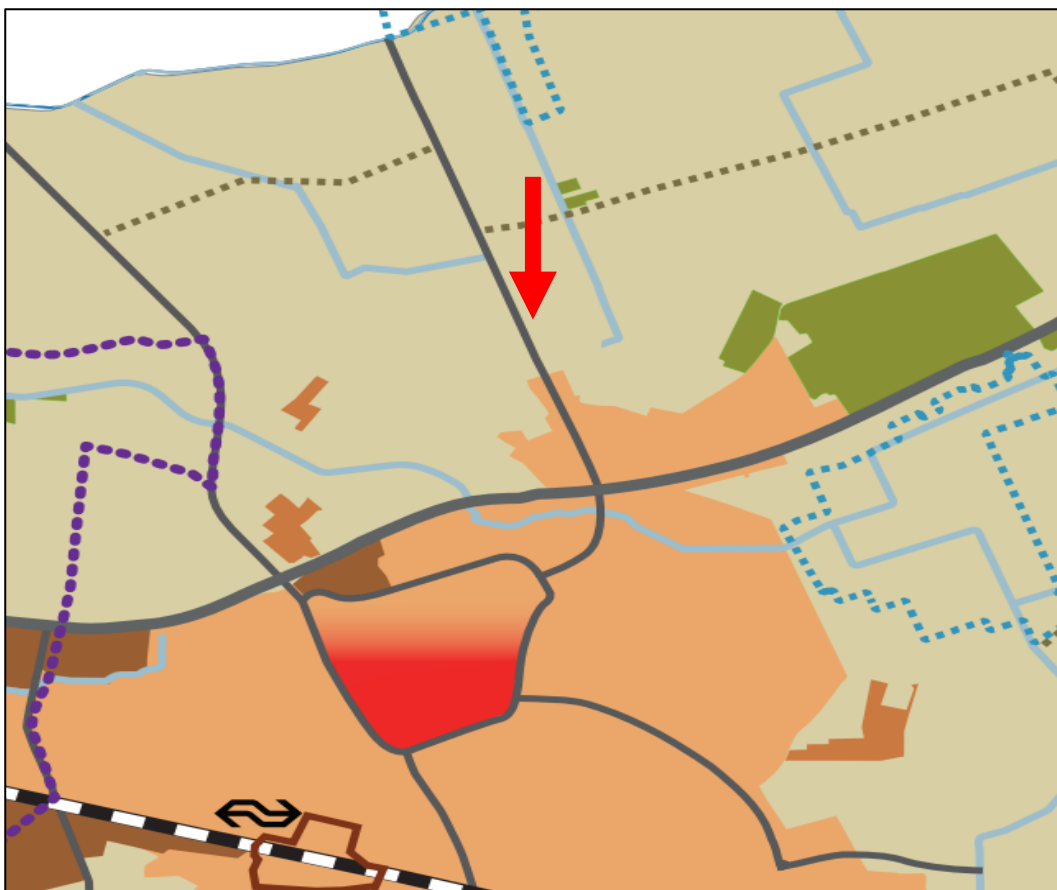
In de structuurvisie staat dat het landelijk gebied van Deurne de komende jaren ingrijpend verandert. Door strengere wet- en regelgeving voor de veehouderij, gebrek aan opvolging en de situatie in de markt stoppen steeds meer veehouderijen: de marges zijn klein, de risico's groot. Dit resulteert in grootschalige leegstand van agrarische bedrijven in het buitengebied. De bedrijven die blijven bestaan zetten in op schaalvergroting of andere product-marktcombinaties.

In het landelijk gebied levert de structuurvisie een ruimtelijke zonering op van het landelijk gebied van de gemeente Deurne in twee gebieden:

1. Primair agrarisch gebied (primag);
2. Gebied met een gemengde plattelandseconomie.

Daarnaast zijn er gebieden aangewezen als glastuinbouwontwikkelingsgebieden.

De voorliggende locatie is gelegen in een gebied met een gemengde plattelandseconomie. Door het verdwijnen van vele tientallen veehouderijen de komende jaren zal de bebouwing in het landschap sterk veranderen. Het platteland is niet langer alleen van de boer. Door ruimte te bieden aan andere functies ontstaat een nieuwe dynamiek. De woon en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfsland-schap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn.



Figuur 3.3.1: Ligging plangebied (aangeduid met rode pijl) binnen de structuurvisie Deurne

Voor omschakelingen in dit gebied heeft de gemeente een specifiek omschakelbeleid vastgesteld (Ruimte voor Dynamiek). Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Met dit beleid worden zowel sloop van overtollige agrarische opstallen als de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid gestimuleerd.

Binnen deze systematiek is tevens een kader ontwikkeld waarbinnen dergelijk intensief ruimtegebruik ook buitenplans verantwoord tot ontwikkeling kan komen. Als een belangrijke wegingsfactor bij het toetsen van buitengebied gebonden initiatieven geldt of de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijk (1), economisch (2) en landschappelijk (3) passend is in het buitengebied. Ten slotte biedt 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.

Afweging

Onderhavig initiatief biedt ruimte voor een nieuwe collectieve woonvorm waarbij verschillende woningtypen worden aangeboden. De collectieve woonvorm zorgt voor sociale cohesie waarbij de toekomstige bewoners worden geselecteerd om het initiatief samen aan te gaan. Het initiatief is hiermee maatschappelijk en economisch passend. Met het planvoornemen wordt aansluiting gezocht bij een nabijgelegen bebouwingscluster. Ten slotte zal het initiatief landschappelijk worden ingepast en betreft het een vernieuwende en gewenste ontwikkeling welke daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Hiermee is het initiatief passend binnen de Structuurvisie Deurne 2030. De 24 (kleinere) woningen in een bijzondere woonvorm zijn beter passend binnen de uitgangspunten van de Woonvisie dan 8 BIO-woningen van 900 m³ met 150 m² bijgebouw en bouwvergunningsvrije mogelijkheden.

3.3.2 Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040

Op 3 juli 2019 is de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040' vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne. In de woonvisie zet de gemeente in op het stimuleren van woningbouwinitiatieven in bestaand stedelijk gebied, die aansluiten bij de veranderende woonbehoeften. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen, vooral als gevolg van de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Gelet op deze 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. Door maximaal in te zetten op 'goede plannen' binnen bestaand stedelijk gebied wil de gemeente Deurne alle kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien.

Gemeente Deurne hanteert het volgende afwegingskader woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied:

- Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet toegestaan
- Het college kan in afwijking daarvan besluiten:
 - Het omzetten van een monument of beeldbepalend pand in één woning toe te staan
 - Het splitsen van een monumentale- of beeldbepalende woning in meerdere woningen of wooneenheden toe te staan
 - Medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd (inleveren van een intensieve veehouderij bestemming en slopen) en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd (bijvoor-

- beeld beëindiging van een overbelasting van geur van omliggende woningen). Bij de beoordeling van de milieuwinst worden minimaal de Ruimte voor Ruimte-regels van de provincie gehanteerd, zoals (minimaal) 3500 kg fosfaat inleveren en minimaal 1000 m2 slopen.
- o Voor maximaal 4 locaties (bestaande bebouwde locaties of locaties met een woonbestemming) in de periode 2019-2040 medewerking verlenen aan de realisatie van 'innovatieve woonvormen met een directe relatie tot het buitengebied'. Aan deze medewerking kunnen voorwaarden gekoppeld worden ten aanzien van sloop en inpassing in het landschap. Maximaal 25 wooneenheden per locatie. Deze innovatieruimte staat los van het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten.
- De omzetting van een bedrijfswoning in regulier wonen is op basis van het woonbeleid altijd toegestaan (toetsing alleen planologisch en milieutechnisch)

Afweging

Het initiatief heeft momenteel voor een groot deel binnen het plangebied reeds een woonbestemming. Daardoor kwalificeert het initiatief zich tot een van de locaties waar medewerking aan verleend kan worden ter realisatie van innovatieve woonvormen. Hierbij zullen er 24 woningen worden gerealiseerd en zullen deze landschappelijk worden ingepast. De beoogde ontwikkeling van de woningen past derhalve binnen de bovenstaande uitgangspunten van de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040.

3.3.3 Nota kostenverhaal en beeldkwaliteit

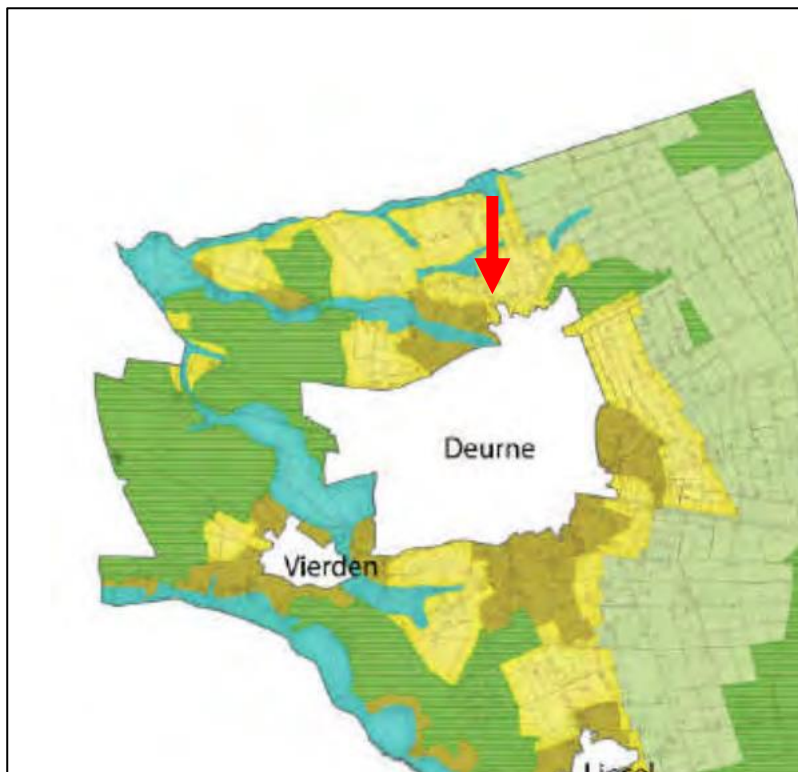
De gemeenteraad van de gemeente Deurne hebben op 13 maart 2018 de 'Nota Kostenverhaal 2018' vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, die een bepaalde omvang hebben, moeten gepaard gaan met een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. In de 'Nota Kostenverhaal 2018', is geregeld hoe de omvang van die verbetering bepaald wordt.

De Verordening Ruimte is vervangen door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De gemeente vereist conform de gestelde voorwaarden uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen:

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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 1 mag de initiatiefnemer op vrijwillige basis maatregelen treffen ter plaatse van de planlocatie. Bij voorkeur sluiten deze maatregelen aan bij de (kwaliteits-) criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 2 passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-) criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 3 is er een aanzienlijke impact op het landschap. Hiervoor gelden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering voor het landschap (basisinspanning-plus).

Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een categorie 3 ontwikkeling zoals blijkt uit het Nota Kostenverhaal 2018. Op basis van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap ligt de planlocatie binnen de aanduiding 'kleinschalige zandontginningen'.



Figuur 3.3.2: Ligging plangebied (aangeduid met rode pijl) binnen het Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Kleinschalige zandontginningen kenmerken zich door een organisch gevormd patroon van wegen en waterlopen. De verkaveling kenmerkt zich eveneens als een afwisselend en vaak onregelmatig beeld. De nederzettingstructuur vertoont vanouds een sterk verspreid bebouwingsbeeld, ook wel 'eenmansnestjes'. Door plaatselijke verdichting heeft het beeld zich hier en daar ontwikkeld tot transparante bebouwingslinten. Het erf kan binnen dit landschapstype niet los gezien worden van de aanwezige beplanting. Behoud en versterking van de afwisseling in openheid en beslotenheid zijn uitgangspunt bij het behoud van dit landschapstype.

Afweging

De beoogde situatie betreft een categorie 3 ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering wordt behaald middels de landschappelijke inpassing van de locatie en is nader beschreven in paragraaf 2.3. De berekening voor de benodigde bijdrage aan kwaliteitsverbetering is opgenomen in de bijlagen.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieuaspecten die aan de orde zijn bij het voorliggend initiatief. Daarbij komen onder meer de volgende aspecten aan bod: milieu (geluid, bodem, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur), waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren, kabels en leidingen, duurzaamheid en ecologie.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar de verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt onder andere aangewezen een bouwplan voor de bouw van een of meer woningen. Er is in dit geval dus sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor een verplichting tot kostenverhaal geldt.

De gemeente is in onderhavig initiatief zelf de grondeigenaar. Kosten voor de ontwikkeling, zoals de planvoorbereiding en de aanleg van de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen, worden volledig verhaald via de opbrengst van de grondverkoop.

4.2 Milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieu en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien de beleidsvelden steeds verder naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Het is daarnaast van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingswijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik dient (over het algemeen middels een bodemonderzoek) aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Met het planvoornemen is er sprake van woningbouw ter plaatse van gronden die bestemd zijn als 'agrarisch'. In lijn met de ontwikkeling van 24 woningen, wat een voor de bodem gevoeliger functie betreft, dient aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is. Daarnaast geldt op basis van de gemeentelijke Bouwverordening dat in het kader van een toekomstige omgevingsvergunning aanvraag voor de activiteit bouwen een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is vereist. Er is voor het initiatief dan ook

een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor perceel 1029⁵ en een verkennend bodemonderzoek voor de percelen 327, 328 en 329. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages in de bijlagen.

Perceel 1029

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. Daarnaast zijn in het opgeboorde bodemmateriaal zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met cadmium. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, nikkel en naftaleen. Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is gelet op de gemeten concentraties niet noodzakelijk. Op de locatie zijn ook geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met de verhoogd aangetroffen gehalten.

Percelen 327, 328 en 329

Zintuiglijk zijn heterogeen verdeeld over de locatie in de boven- en ondergrond bijmengen aangetroffen met puindeeltjes. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot globaal 1,4 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond lichte verontreinigingen zijn aangetoond met zink, PCB, minerale oliën en PAK. Daarnaast is op één plek een matige verontreiniging met zink aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond met nikkel, barium en xylenen. De aangetoonde verontreinigingen zijn in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Dit geldt formeel niet voor de matige verontreiniging met zink. Op basis van de gehalten in de overige boringen, wordt echter verwacht dat in de grond rondom de boring met zink, de interventiewaarde voor zink niet wordt overschreden. Derhalve wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

De concentratie aan PFAS is niet verhoogd ten opzichte van de risicogrenswaarden. Bij eventueel hergebruik van de grond, dient er rekening mee gehouden te worden dat niet alle grond zonder meer herbruikbaar is. Op basis van een indicatieve toetsing blijkt dat de boven- en ondergrond voldoet aan de toepassingsnormen voor de functieklasse "landbouw/natuur".

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de grond asbestverdacht materiaal waargenomen. Het materiaal in de grond betreft resten van een grijze vlakke plaat en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de grond een maximaal gewogen asbestgehalte is aangetoond van 20 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden chrysotiel. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van de gehele locatie en vormen geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie

⁵ Aeres Milieu. Verkennend bodemonderzoek Milhezerweg ong. te Deurne, projectnr. AM23197, d.d. 29 augustus 2023

wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.2.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van (spoor)wegverkeer en gezoneerde industrieterreinen.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidbelasting op deze gebouwen of terreinen. Nabij het plangebied liggen diverse wegen met een onderzoekszone van 200 meter conform de Wgh.

Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, waarin alle relevante omliggende wegen (incl. 30 kilometer wegen) zijn meegenomen.⁶ Het rapport is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hier wordt volstaan met een samenvatting en conclusie van het onderzoek.

De Milhezerweg heeft een maximumsnelheid van 80 km/u. Er is derhalve onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van deze weg. Ten zuiden van het plangebied ligt de Biesheuvelweg, voor deze weg zijn echter geen gegevens bekend en de verwachting is dat er op deze weg zeer weinig voertuigbewegingen zullen plaatsvinden. Er zijn geen andere relevante wegen gelegen in het onderzoeksgebied.

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting bedraagt in dit geval 53 dB.

Geluidbelastingen door de Milhezerweg

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 58 dB ter plaatse van het noordwestelijke gebouw aan de voorgevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Er is echter géén hogere grenswaarde nodig, want de enige woning die resteert valt buiten het plangebied en het bestemmingsplan hiervoor is onherroepelijk. Daarnaast is voor een gemeenschappelijke ruimte zonder langdurig verblijf is geen hogere waardeprocedure nodig.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 61 dB ter plaatse van voorgevel van de meest noord- en zuidwestelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan ten hoogste $61 - 33 = 28$ dB

⁶ De Roever. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Ecodorp Allemansland Deurne, projectnr. 20231336.V01, d.d. 17 augustus 2023

(eis uit het bouwbesluit). De 2 gebouwen in het midden van het plangebied hebben een geluidsbelasting van ten hoogste 56 en 57 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $56 - 33 = 23$ dB en $57 - 33 = 24$ dB (eis uit het bouwbesluit). De overige woningen hebben een geluidsbelasting van ten hoogste 53 dB of lager, een standaard eis uit het bouwbesluit is dan een gevelwering van minimaal 20 dB.

Conclusie

De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt 61 dB. Er is echter géén hogere grenswaarde nodig, want de enige woning die resteert valt buiten het plangebied en het bestemmingsplan hiervoor is onherroepelijk. Daarnaast is voor een gemeenschappelijke ruimte zonder langdurig verblijf is geen hogere waarde-procedure nodig.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof als NO_2 .

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 24 woningen. Hierbij wordt de bovenstaande NIBM-grens bij lange na niet overschreden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	169
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,27
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2.3: Uitsnede NIBM-tool worst case berekening 24 woningen

Achtergrondwaarden

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient daarnaast te worden beschouwd of de luchtkwaliteit in het plangebied voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De grenswaarde voor fijn stof (PM_{2,5}) is een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) geldt een jaargemiddelde concentratie 40 µg/m³ als grenswaarde.

Volgens de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' (gegevens 2023) is de concentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse tussen 14 en 16 µg/m³, de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) tussen 8 en 10 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen 10 en 15 µg/m³. Volgens de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Conclusie

Onderhavig initiatief draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoende voor de beoogde woonfunctie. Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan kortom geen belemmeringen.

4.2.4 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Volgens de definitie van de Wgv zijn woningen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat toetsing aan het aspect geurhinder van veehouderijen vereist is.

De gemeenteraad van Deurne heeft op 17 november 2015 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015' vastgesteld. Deze verordening betreft een actualisatie van de geurverordening uit

2011. In de geurverordening zijn geurnormen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting per deelgebied vastgelegd, zoals hieronder is weergegeven.

Gebied	Voorgrondbelasting (ouE/m ³)	
	Oud (2011)	Nieuw (2015)
Kern Deurne (gebied A)	1	1
Overige Kernen (gebied B)	3	2
Kernrandzones (gebied C)	6/14	5
Buitengebied (gebied D)	14	8
Deel Walsberg en Zeilberg (E)	14	10
Primag (E)	14	10

Geurnormen voorgrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

	Kernen	Kernrandzones plangebieden	Buitengebied
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5 Ou < 7% hinder	Maximaal 8 Ou <10% hinder	Maximaal 10 Ou <12% hinder
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10 Ou	Maximaal 13 Ou	Maximaal 20 Ou
Onvoldoende	10 Ou of meer (>12% hinder)	13 Ou of meer (>15% hinder)	20 of meer (> 20% hinder)

Geurnormen achtergrondbelasting Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Gelet op het voorgaande is een geuronderzoek uitgevoerd.⁷ Het rapport is als separate bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Hier wordt volstaan met een samenvatting en conclusie van het onderzoek.

Voorgrondbelasting

Het plangebied ligt in een gebied waarvoor in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015 een geurnorm van 8 ouE/m³ is vastgesteld. Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied kunnen de volgende veehouderijen relevant zijn:

- Vuchtvenweg 5
- Kerkeindseweg 15
- Milhezerweg 80
- Kwadestaartweg 3A
- Kwadestaartweg 5
- Hemelrijkseweg 17
- Biesheuvelweg 20

De voorgrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 2,4 ouE/m³ en is daarmee lager dan de geurnorm van 8,0 ouE/m³ die voor het betreffende gebied is vastgesteld in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015. Hierdoor is er sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

⁷ De Roever. Geurhinder Ecodorp Allemansland Deurne, projectnr. 20231337.v01, d.d. 11 augustus 2023

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen (zie paragraaf 3.3.3). De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten.

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van KRD Noord-Brabant (export 10 augustus 2023) zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige (algemene) parameters voor de geurberekeningen bepaald.

De achtergrondbelasting op de rand van het plangebied bedraagt ten hoogste 7,3 ouE/m³. Deze waarde komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat zoals opgenomen in de Verordening geurhinder en veehouderij. Als vuistregel geldt dat de achtergrondbelasting maatgevend is als deze meer dan het dubbele bedraagt van de voorgrondbelasting. Dat is hier het geval waardoor de achtergrondbelasting maatgevend is en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad.

4.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

In de navolgende tabel zijn de richtafstanden van milieucategorie 1 tot en met 4.2 weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

De directe omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door een menging van verschillende functies, zoals wonen, bedrijven, agrarische gronden, groen en woongebied. Naast de agrarische bedrijven en woningen zijn er verschillende aan-huis-verbonden bedrijven gevestigd. Daarnaast is de locatie gelegen aan de Milhezerweg die Deurne met Milheeze verbindt. Vanwege dit afwisselende karakter kan de omgeving van de planlocatie worden beschouwd als 'gemengd gebied'. In het 'gemengd gebied' mogen richtafstanden blijkens

de toelichting van de systematiek, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstrap worden verlaagd. Hierdoor is het toegestaan om de beoogde situatie te toetsen aan de richtafstanden die bovenstaand zijn weergegeven.

De beoogde 24 wooneenheden zijn geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is en de nieuwe woonfuncties bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten verhinderd. Aangezien in de directe nabijheid van het plangebied meerdere agrarische bedrijvigheid is gevestigd is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. In de onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de omliggende percelen waarop bedrijvigheid mogelijk is.

Bestemming	Maximale milieucategorie	Richtafstand ⁸	Afstand tot woningen ⁹
Veehouderij schapen en paarden, Vuchtvenweg 5	3.1	30 meter	Circa 115 meter
Veehouderij varkens, Kerkeindseweg 15	4.1	100 meter	Circa 440 meter
Veehouderij varkens, Kerkeindseweg 17-19	4.1	100 meter	Circa 200 meter
Veehouderij kippen, Biesheuvelweg 20	4.1	100 meter	Circa 250 meter
Veehouderij varkens, Kwadestaartweg 3a	4.1	100 meter	Circa 370 meter
Insectenkwekerij, Middelberken 14	3.2	50 meter	Circa 290 meter
Veehouderij runderen, Walsbergseweg 19	3.2	50 meter	Circa 530 meter

De dichtstbij gelegen bedrijvigheid bevindt zich op circa 115 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning van de planlocatie. Conform bovenstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.6 Externe veiligheid

Beleid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Op 1 april 2015 is de Wet Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

⁸ Gebaseerd op basis van de ligging binnen een gemengd gebied

⁹ Afstand is gemeten tussen de grens van het bestemmingsvlak en de dichtstbijzijnde gevel van een woning.

Het Basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de hoofdwegen, binnenwateren en de hoofdspoorwegen en de bebouwde omgeving die hierlangs ligt en de veiligheid van omwonenden. Het Basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant).

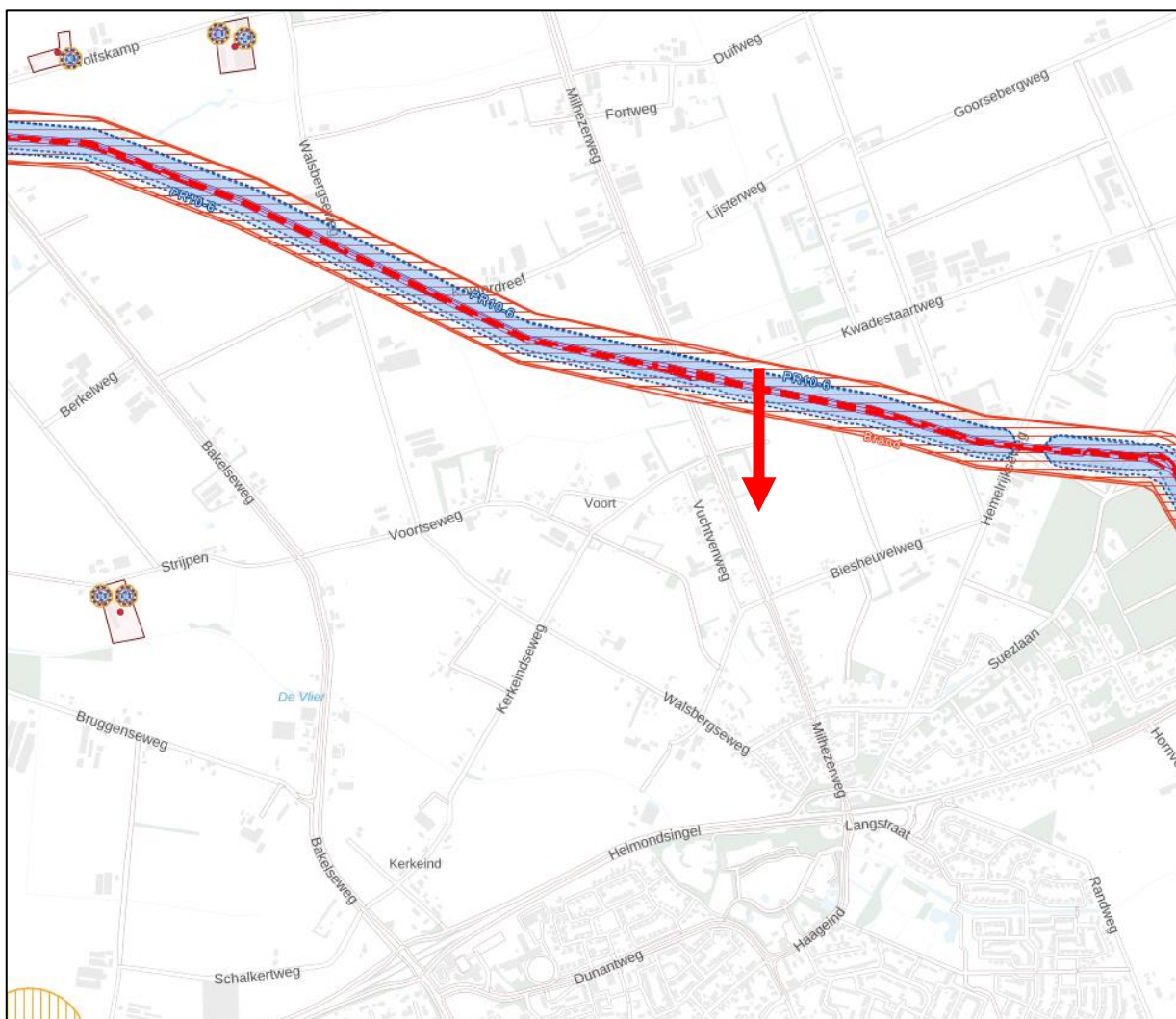
Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.



Figuur 4.2.6: Uitsnede risico's rondom het plangebied (locatie aangegeven met een rode pijl), Bron: www.atlasleefomgeving.nl

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants¹⁰.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 woningen. Derhalve voorziet onderhavig plan in de realisatie van kwetsbare objecten. Er dient zodoende een toetsing aan het aspect externe veiligheid plaats te vinden.

Toetsing

Om de mogelijke risicobronnen in kaart te brengen is gebruik gemaakt van de Atlas leefomgeving. Hieruit blijkt dat géén mogelijke risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn (zie hiertoe onderstaande afbeelding).

¹⁰ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle inrichtingen

De woningen zijn te kwalificeren als kwetsbare objecten. Volgens Atlasleefomgeving ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 m) geen risicovolle inrichting. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting betreffen twee propaan tanken van H. van Bommel aan Strijpen 13 en 15 te Deurne, waarvoor een risicocontouren is vastgesteld. De feitelijke afstand tot de voorgenomen planlocatie bedraagt circa 1.700 meter. De afstand tussen de risicovolle inrichting en het plangebied is zo groot dat de omvang van het (minimale) risico geen nader onderzoek behoeft. Gezien de afstand tot het plangebied zal geen significante invloed worden uitgeoefend op het groepsrisico en vormt deze risicovolle inrichting geen belemmering voor de te realiseren woningen.

Buisleidingen

In de directe nabijheid van het plan zijn drie buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Dit betreffen de buisleidingen Z-541-25 (richtafstand van 70 meter), rrp-l6 (richtafstand van 120 meter) en rrp-l9 (richtafstand van 95 meter). De afstand tot alle drie de buisleidingen bedraagt circa 270 meter waardoor het plangebied zich niet bevindt binnen een invloedsgebied van een buisleiding. Buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor de te realiseren woningen.

Wegen

In de omgeving bevinden zich geen wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Spoorlijnen

Ten zuiden van het plangebied loopt op een afstand van ongeveer 2.650 meter de spoorlijn Venlo – Eindhoven. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand is echter zodanig dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn bevindt.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, buisleiding of transportroute. Vanuit externe veiligheid zijn er hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.7 Milieueffectrapportage

Vanaf 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen.

De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen. Deze drempelwaarde bedraagt een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Blijkens jurisprudentie¹¹ dient niet iedere mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als

¹¹ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een geringe ontwikkeling, namelijk de bouw van 24 woningen, die de grenswaarden niet overschrijdt. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en woningaantallen die worden genoemd in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project.

Daarnaast is er geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als (de uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage bij het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) per 1 september 2007 is de gemeente verantwoordelijk voor het archeologiebeleid en heeft de provincie zich hiervan teruggetrokken.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect archeologie in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt: de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard; er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Een aantal onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaat over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Conclusie

Binnen het bestemmingsplan “Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021” geldt voor het grootste gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ welke de volgende ondergrenzen hanteert: dieper dan 0,5 m onder maaiveld, tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m². Het noordoostelijke deel heeft geen archeologische dubbelbestemming. Binnen het overgrote deel van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)’. Uit de planregels volgt dat binnen deze zone geen archeologisch onderzoek noodzakelijk

wordt geacht. Een klein gedeelte aan de zuidkant van het perceel bevindt zich niet binnen deze gebiedsaanduiding. Dit gedeelte zal grotendeels worden ingevuld door een tiny house, tuinen, de moestuin en groenelementen. Deze zullen de bovenstaande grenzen niet overschrijden. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden van een locatie vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- bouwkunst;
- historisch landschap;
- geomorfologie.

Conclusie

Op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart zijn er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen beschermde (rijks/gemeentelijke) monumenten aanwezig. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er kortom geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er liggen blijkens Atlasleefomgeving drie gastransportleiding ten noorden van het plangebied. De bebouwing vindt plaats buiten de veiligheidszone. In paragraaf 4.2.5 wordt hier nader op ingegaan.

4.5 Ecologische aspecten

Beleid

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming en provinciaal beleid

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Stappenplan soortenbescherming

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en 'Strabrechtse Heide & Beuven', bevinden zich op respectievelijk circa 3 kilometer ten noordoosten (dichtstbijzijnde punt) van het projectgebied en op 12,8 kilometer ten zuidwesten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van 24 woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden vanwege het planvoornemen niet op voorhand worden uitgesloten. Derhalve is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening benodigd. Naast de realisatie van de gebouwen zullen er ook dieren op het perceel worden gehouden. Dit is tevens opgenomen in de stikstofberekening.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De berekening inclusief een aanvullende toelichting¹² is opgenomen in de bijlagen.

Uit het situatieresultaat van de aanlegfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt (ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel').

Uit het situatieresultaat van de gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt (ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel').

¹² De Roever. Stikstofdepositieonderzoek Ecodorp Allemansland Deurne. Projectnr.: 20231338.v03, d.d. 9 oktober 2023

Uit het situatieresultaat van de referentiesituatie blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,01 mol N/ha/jaar bedraagt (ter plaatse van het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel').

Uit de projectberekeningen blijkt echter dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten opzichte van de referentiesituatie is er dus geen sprake van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Er is daarmee geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt dus geen belemmering voor het plan.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 500 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit onbebouwd gebied. Gezien de ligging in het buitengebied en de bouw van de woningen kan het initiatief invloed hebben op mogelijk aanwezige flora en fauna. Derhalve is een quickscan flora en fauna¹³ uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage aan onderhavige toelichting toegevoegd. Hieronder wordt volstaan met een samenvatting en de conclusie van de quickscan.

Vogels

Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd, indien de aanwezige begroeiing wordt verwijderd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Bij twijfel over de aan/afwezigheid van een vervroegd of verlaat broedgeval (bijvoorbeeld van een houtduif) dient een controle hieromtrent zekerheid te bieden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het voorkomen van kleine marterachtigen binnen het plangebied kan niet worden uitgesloten. Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten dient uitgevoerd te worden. Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan mogelijk leefgebied of verblijfplaatsen van deze soorten verloren. Er is geen burcht op en rondom het plangebied aangetroffen, maar door de dichte begroeiing wordt aanwezigheid van een burcht niet

¹³ BRO, Quickscan Flora en Fauna Ecodorp Allemansland Deurne. Projectnr.: P06640, d.d. 8 augustus 2023

uitgesloten. Er dient in het bladrijke seizoen verder onderzoek gedaan te worden om de aanwezigheid van een dassenburcht te kunnen uitsluiten. De directe omgeving biedt genoeg alternatief leefgebied voor de das bij de plannen zal geen essentieel leefgebied verloren gaan. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is mogelijk aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten

Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen, vissen, ongewervelde diersoorten en vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten aangezien de voorgenomen plannen niet zullen leiden tot een afname van geschikt essentieel habitat van deze soorten.

Amfibieën

Er zal geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort plaatsvinden, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passende individuen.

Invasieve exoten

Enkele soorten binnen Nederland mogen niet worden verhandeld of vervoerd, of moeten zelfs actief worden geweerd. Voor soorten op de zogenoemde Unielijst (EU-exotenverordening) geldt een verbod op bezit, handel, kweek, transport en import van een aantal schadelijke exotische planten en dieren. Voor lidstaten geldt de plicht om in de natuur aanwezige populaties op te sporen en te verwijderen. Per soort zijn doelen en acties omschreven (Onderbouwing strategie Unielijstsoorten). Daarnaast geldt voor enkele soorten een nationaal handelsverbod, waaronder drie soorten Aziatische duizendknopen. Deze mogen niet worden verhandeld of vervoerd. Dit geldt ook voor grond waarin resten of zaden van duizendknoop in aanwezig zijn. Er geldt enkel een uitzondering ten behoeve van het uitroeien, bestrijden of beheersen van de duizendknopen.

Binnen het plangebied zijn waarnemingen van Japanse duizendknoop gedaan tijdens het veldbezoek. Sinds 1 januari 2022 is er een handel en vervoer verbod op allen Aziatische duizendknopen, dit betekent dat je de plant na verwijderen niet mag worden vervoerd en dat bij afgraven van grond met sporen van duizendknoop er ook een vervoer verbod geldt, hiervoor zullen maatregelen getroffen moeten worden.

Houtopstanden

Gezien er binnen het plangebied geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie/advies

Vervolgonderzoek is noodzakelijk voor de bunzing en de das. Het onderzoek naar de bunzing wordt uitgevoerd door het plaatsen van verschillende detectiematerialen zoals wildcamera's, struikrovers en sporenbuizen. Hiermee kan inzichtelijk worden gemaakt of deze soorten gebruik maken van het plangebied. De onderzoeksmaterialen dienen 6 weken (in de periode februari t/m augustus) of 12 weken (hierbuiten) aanwezig te zijn.

In de directe omgeving is genoeg alternatief leefgebied aanwezig voor de das, echter gaat er alsnog een deel verloren van zijn leefgebied. Om de afwezigheid van een dassenburcht uit te sluiten dient er in het bladerloze seizoen een aanvullend veldbezoek uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van de burcht uit te sluiten.

Voor het verwijderen van aanwezige nest- en verblijfplaatsen dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de betreffende provincie of omgevingsdienst, in dit geval de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). Een ontheffingsaanvraag dient te worden onderbouwd met een activiteitenplan waar juridische en ecologische aspecten als de specifieke maatregelen en werkzaamheden, de gunstige staat van instandhouding, het wetenschappelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen. Na het verkrijgen van de ontheffing kunnen de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen verblijfplaats worden uitgevoerd, mits aan alle voorwaarden uit de ontheffing wordt voldaan en de gevoelige periodes worden ontzien. De ODBN neemt normaliter binnen 13 weken een besluit over de aanvraag. Indien nodig kan dit termijn met 7 weken worden verlengd.

In de directe omgeving is genoeg alternatief leefgebied aanwezig voor de das, echter gaat er alsnog een deel verloren van zijn leefgebied. Er kan voor gekozen worden om enkele vruchtdragende struiken en bomen aan te leggen in het plangebied zodat de das hier kan foerageren.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Milhezerweg welke een belangrijke verkeersader betreft tussen Deurne en Milheeze. De Milhezerweg betreft een 50 km/h weg. De Milhezerweg sluit vervolgens aan op de N270 aan de zuidzijde en aan de Hoevensebaan aan de noordzijde.

Als gevolg van de woningbouw zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verwachte verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren". Het gebiedstype betreft 'buitengebied' in de gemeente Deurne (matig stedelijk). Hierbij is uitgegaan van de volgende typen woningen:

- 4 vrijstaande koopwoningen : $4 \times 8,6 = 34,4$
- 4 tiny houses (koop) : $4 \times 2,4 = 9,6$
- 16 twee-onder-een-kappers voor de verschillende soorten schuurwoningen (koop) : $16 \times 7,8 = 124,8$

In totaal worden maximaal 169 verkeersbewegingen per etmaal gegenereerd op een gemiddelde weekdag door de realisatie van dit planvoornemen. Wat betreft profiel en capaciteit zijn de omliggende wegen berekend op een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van de woningen.

4.6.2 Parkeren

De gemeentelijke 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' is van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'zone 3' in Deurne. De volgende parkeernormen gelden voor de verschillende woningtypen:

- 4 vrijstaande koopwoningen: $4 \times 2,4 = 9,6$
- 4 tiny houses (koop): $4 \times 1,4 = 5,6$
- 16 twee-onder-een-kappers voor de verschillende soorten schuurwoningen (koop): $16 \times 2,2 = 35,2$

In totaal dienen er volgens de parkeernormen $50,4 = 50$ parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Met het onderhavige planvoornemen worden 50 parkeerplaatsen gerealiseerd, deze zullen allemaal bestaan uit grasbetontegels. Hiermee worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd op basis van de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' van de gemeente Deurne en wordt er een bijdrage geleverd aan de groene setting van het planvoornemen.

De gedachte situering van de parkeerplaatsen is weergegeven op de schetstekening die is opgenomen in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

Conclusie

Op basis van verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig planvoornemen.

4.7 Waterhuishouding

Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Voor ieder ruimtelijk plan is een formele watertoets noodzakelijk. De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze er rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Hiervoor is door Aeres Milieu een waterparagraaf¹⁴ opgesteld. Onderstaand worden de conclusies uit het rapport beschreven. Het volledige rapport is opgenomen in de bijlagen.

Onderzoek

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noorden van het stedelijk centrum van Deurne. Ter plaatse was noordelijk tot 2010 een agrarisch bedrijf aanwezig. Momenteel is het plangebied in gebruik als akkerland. Westelijk ligt de straat Milhezerweg. Noordelijk bevindt zich een woning met tuin. Zuid- en oostelijk bevindt zich akkerland.

¹⁴ Aeres Milieu. Waterparagraaf Ecodorp Allemansland Deurne, projectnr. AM23197, d.d. 4 december 2023.

Bij nieuwbouw is voldoende ontwateringsdiepte benodigd om het risico op grondwateroverlast in de toekomst te vermijden. Hierbij is o.a. de bestaande hoogteligging van belang. Globaal is het maaiveld aflopend van west naar oost. Westelijk bedraagt de maaiveldhoogte ca. 26,2-26,4 m +NAP en in oostelijke richting loopt het maaiveld af naar ca. 25,7 m +NAP centraal en 25,1 m +NAP oostelijk nabij de watergang op de perceelsgrenzen. De Milhezerweg ligt ter hoogte van het plangebied op ca. 26,2 m +NAP.

Bodemopbouw en grondwater

Van de onderzoekslocatie is diverse informatie geraadpleegd bij o.a. het Dinoloket, bodematlas Noord-Brabant, bodemdata Nederland en het archief van Aeres. Volgens de geomorfologische kaart van Nederland (2023) ligt het plangebied grotendeels op een complex van dekzandwelingen. Het noordoostelijk terreindeel ligt op een plateau-achtige horst (zie afbeelding 4). Binnen het perceel worden er diverse bodemafzettingen verwacht (zie afbeelding 5). De moerige eerdgronden kenmerken zich door een humeuze laag van ongeveer 50 cm, meestal direct op het onveranderde moedermateriaal. Een veldpodzolgrond kenmerkt zich door een matig ontwikkelde podzol met een dunne A-horizont. Beide gronden worden gevormd in relatief laaggelegen gebieden onder natuurlijke omstandigheden. Gezien de hoogteligging zal noord- en westelijk in het verleden (humeuze) grond opgebracht zijn.

Op basis van de verwachte bodemopbouw zal er een goed tot matige (verticale) doorlatendheid aanwezig zijn in het plangebied. De aanwezige watergangen op de perceelsgrenzen in het lagere terreindeel zorgen voor de verdere ontwatering van het gebied.

Volgens de kwel- en infiltratiekaart van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in een infiltratiegebied. Volgens de info van de provincie Noord-Brabant komt er binnen het plangebied een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) voor tussen 1,4 m-mv en 0,6 tot 0,4 m-mv oostelijk in het lager gelegen terreindeel.

Doordat het gebied is gelegen tussen twee breuklijnen is het moeilijk de grondwaterstromen goed in beeld te krijgen. Uit gekende grondwatermeetgegevens uit het BRO-/dinoloket 200-300 meter noordoostelijk van het plangebied wordt een gemiddelde grondwaterstand waargenomen van 24,7 m +NAP en een verwachte GLG op 24 m +NAP en GHG op ca. 25,2 m +NAP. Op historische luchtfoto's (topotijdreis NL) is namelijk bij natte periodes op de laagst gelegen terreindelen een beetje water zichtbaar op het maaiveld. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de planinvulling.

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden en het oppervlaktewatersysteem in het gebied worden gehandhaafd. Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m-mv. voor bebouwing of 0,5 m-mv bij bebouwing zonder kelder. Bij het aanhouden van een bouwpeil van minimaal 25,9 m +NAP is voldoende ontwatering aanwezig en wordt geen grondwateroverlast verwacht bij de woningbouw.

Oppervlaktewater

Binnen het onderzoeksgebied is geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig. Centraal oostelijk is een verlaagde zone aanwezig met op de oostelijke perceelsgrens een secundaire watergang. Deze secundaire watergang stroomt af in noordelijke richting. Secundaire watergangen zijn B-watergangen, voor activiteiten en werken in en aan B watergangen gelden de regels vanuit de keur. Zowel noordelijk als westelijk bevinden zich op de perceelsgrens kleine grachten. Westelijk parallel aan de Milhezerweg bevindt zich ook een gracht. Deze grachten dienen voor de verwerking van de neerslag op de bestaande verharding en ontwatering van het akkerland. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de planontwikkeling.

Hemel- en afvalwater

Men is voornemens binnen het plangebied nieuwbouw te realiseren. Hierbij wordt op eigen perceel een gescheiden stelsel aangelegd. Het afvalwater wordt middels een aan te leggen DWA-stelsel verzameld en aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel. Vooraan nabij de Milhezerweg is een afvalwaterpomp gemaal aanwezig waarop de voormalige woonbebouwing (gesloopt in 2010) aangesloten was. Door de voorgenoemde woningbouwontwikkeling neemt de totale vuilwaterhoeveelheid toe. Naar verwachting zal de toekomstige vuilwaterhoeveelheid ca. 0,9 m³/u bedragen. Voor piekhoeveelheden dient tijdelijke berging in het stelsel op eigen terrein voorzien te worden. Voor de nieuwe/wijziging aan de rioolaansluiting dient te zijner tijd een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Deurne.

Hemelwater dient ter plaatse verwerkt te worden. In onderstaande tabel is een overzicht van het toekomstig verhard oppervlak door het planvoornemen opgenomen op basis van de landschappelijke inpassing. Op basis van kengetallen is 70% van het bouwvlak als toekomstig verhard geteld. Geplande halfverharding is als gesloten oppervlak meegenomen omdat omgevingsdienst ODZOB dit als gesloten verharding beschouwd.

Type oppervlak	Toekomstige situatie (m ²)	Benodigde waterberging bij bui 60 mm (m ³)
Wonen tot 1000 m ² (bouwkavel)	3.233 (70% verhard = 2263) 120	135,8 7,2
Verkeer	4.035	242,1
Groen	14.125	--
Totaal	21.728	385,1

Voor de planontwikkeling dient er een compensatie van ca. 385,1 m³ (ca. 6418 m² verhard) gerealiseerd te worden. Deze hemelwatervoorziening dient binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Hierbij is er nog geen rekening gehouden met alternatieve verhardingsvoorzieningen (zoals groendak) die een invloed hebben op de benodigde waterbergingshoeveelheid.

Naar verwachting is de infiltratiesnelheid van de bodem in de onverzadigde bodem goed ter plaatse en is er veel groenoppervlak aanwezig waardoor neerslag lokaal oppervlakkig verwerkt kan worden.

In verband met de verwachte grondwaterstanden en GHG op ca. 25,2 m +NAP is ter plaatse van de woningen een lichte ophoging geadviseerd. Geadviseerd wordt om rekening te houden met de kruin van de bestaande weg en belendende woonpercelen en om een wegpeil van minimaal ca. 26 m +NAP en bouwpeil van minimaal 26,2 m +NAP aan te houden. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de planinvulling en dient het maaiveld plaatselijk geherprofileerd te worden. Door het hogere bouwpeil wordt ter plaatse geen grondwateroverlast verwacht. Voor een concreter bepalen van de GHG ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan is het advies van het waterschap om door middel van peilbuizen hier meer gegevens over te verkrijgen.

In het planvoornemen zijn twee poelen oostelijk in het lager gelegen terreindeel gepland. Het bergend vermogen van de poelen hangt af van de toekomstige maaiveldhoogten en de verwachte GHG op ca. 25,2 m +NAP. In de huidige plantekeningen hebben de poelen een oppervlakte van respectievelijk 250 m² en 162 m². Afhankelijk van de gewenste waterfluctuatie (30-60 cm) en vormgeving kan in de huidig geplande poelen ca. 107 tot 214 m³ geborgen worden.

Het benodigde restant aan hemelwaterverwerking dient elders op het perceel ingepast te worden. Door de voorgenomen herprofilering zijn er mogelijkheden om dit lokaal eenvoudig bovengronds middels glooiingen in te passen. De insteek is om hemelwater van de panden lokaal te verwerken ($73+24+33+48=178\text{ m}^3$) en een groot deel van de centrale verharding (ca. 210 m^3) in de poelen te verwerken. Door de bovengrondse hemelwaterverwerking en -afstroming wordt hemelwater op een robuuste manier verwerkt en is afdoende ruimte voorzien voor de benodigde hemelwaterverwerking.

Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water kan afstromen van het pand weg naar het omliggend groen of de toekomstige hemelwatervoorziening. Middels een goede maaiveldprofilering kan eenvoudig een bovengrondse noodoverloop naar de oostelijk gelegen B-watergang plaatsvinden voor boven normatieve buineerslagen waardoor ook in dat geval geen wateroverlast optreedt bij de bebouwing. Het overlopen van water in oppervlaktewater uit de voorziening valt onder de algemene regels. Hiervoor is geen vergunning bij het waterschap benodigd.

Conclusie

Bij het definitieve bouwplan dienen de uiteindelijke afval- en hemelwaterstelsels gedetailleerd conform het geldende beleid uitgewerkt en opgenomen te worden. Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de hemelwatervoorziening van 60 mm voor het nieuw verhard oppervlak op eigen terrein en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012). De verbeelding is qua opzet opgesteld in de lijn van het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 5 juli 2022. De regels van dit bestemmingsplan zijn tevens als basis gebruikt voor dit bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming of dubbelbestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast.

De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Hierna worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- landschappelijke inpassing;
- een kabel- en leidingenstrook;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van speelvoorzieningen, moestuin, dierenverblijf en dierenweide ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - gemeenschappelijke voorziening';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van de woningen en bijbehorende infrastructuur, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 Landschapsplan bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.3.

Ten behoeve van deze bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen behorende bij op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Ten behoeve van deze bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- een erftoegangsweg;

- b. ter plaatse van 'specifieke vorm van verkeer - fietsenstalling' een fietsenstalling / bergruimte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van de woningen en bijbehorende infrastructuur, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 Landschapsplan bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.3.

met daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, bermen, sloten en wegbeplantingen.

alsmede voor:

- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten behoeve van deze bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van een ontmoetingsruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorziening';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing van de woningen en bijbehorende infrastructuur, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 Landschapsplan bij de regels en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4.3.

Ten behoeve van deze bestemming zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een bepaling omtrent strijdig gebruik opgenomen, omtrent de relatie tussen de dubbelbestemmingen en enkelvoudige bestemmingen en omtrent parkeren opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de regels met betrekking tot de gebiedsaanduidingen opgenomen. In dit bestemmingsplan is alleen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - ihcs 174 m + nap' van toepassing.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling zijn enkele algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen om te kunnen afwijken van de bouwregels.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6 Vooroverleg en inspraak

6.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Het plan wordt voorgelegd aan de betrokken overlegpartijen.

Waterschap

Het waterschap Aa en Maas, heeft onderstaande reactie gegeven op het planvoornemen. Deze reacties zijn verwerkt in de desbetreffende stukken.

Waterberging

Er wordt een waterbergingsopgave van ca. 385,1 m3 berekend. Aangegeven wordt dat in de geplande poelen ca 100-250 m3 gerealiseerd kan worden. Niet duidelijk is hoe dit berekend is. Hoe groot is de oppervlakte van de poelen en hoeveel ruimte is er boven GHG? Dit ook omdat de poelen zijn gesitueerd op een laag gelegen gedeelte van het plangebied.

Daarnaast wordt in de figuur op pagina 13 van bijlage 8 mogelijkheden gegeven voor de verwerking van hemelwater. Als ik dit bij de poelen optel kom ik tot een waterberging van 181 tot max 331 m3. Dit is minder dan de berekende opgave van 385 m3. Ik vraag om dit verder uit te werken zodat inzichtelijk wordt gemaakt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is voor waterberging om zo een versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen.

GHG

Voor het inschatten van de GHG zijn verschillende gegevens gebruikt. Ik adviseer om hierbij ook de gegevens van de wettelijke basisregistratie voor de ondergrond (bro-loket) te betrekken.

Doordat het gebied is gelegen tussen twee breuklijnen is het moeilijk de grondwaterstromen goed in beeld te krijgen. Voor het bepalen van de GHG ten behoeve van de verdere uitwerking van het plan adviseren wij om door middel van peilbuizen hier meer gegevens over te krijgen.

B-watergang

Zoals in afbeelding 7 van bijlage 8: waterparagraaf, is aangegeven grenst het plangebied in het oosten aan een B-watergang. In de toelichting wordt op pagina 48 de B-watergang beschreven als 'secundaire watergang'. Mogelijk kan zowel in de toelichting als in de bijlage worden toegevoegd dat dit een B-watergang betreft en dat voor activiteiten en werken in en aan B-watergangen regels vanuit de Keur gelden.

6.2 Participatie

Voor onderhavig planvoornemen zijn twee participatieavonden gehouden. Onderstaand worden deze avonden kort samengevat.

Eerste informatiebijeenkomst voor direct omwonenden – 31 januari 2023 in Gerardushuis, Deurne

Dinsdag 31 januari was er een informatieavond voor de direct omwonenden van Milhezerweg 74, de toekomstige locatie van Allemansland. Zij waren allen persoonlijk uitgenodigd met een brief. Ca 35 toekomstige burens waren naar het Gerardushuis gekomen om te horen wie we zijn en welke plannen we hebben.

Na afloop van de presentatie was er volop de gelegenheid tot vragen stellen.

Deze liepen uiteen, van mensen die overwogen om zich aan te melden als toekomstige bewoner, als technische vragen bv. over de bouw, de toegangsweg etc. Ook werden er enige zorgen geuit m.b.t. de drukke Milhezerweg en de Peelrandbreuk.

Tweede informatiebijeenkomst 29 maart 2023 in Gerardushuis, Deurne

Aankondiging en bekendmaking bijeenkomst:

- Brabants Dagblad
- Wijkkrantje Walsberg

Deze informatiebijeenkomst is bezocht door ruim 70 mensen waaronder veel bewoners uit de buurt, potentiële bewoners en andere geïnteresseerden. Het initiatief en de woonvisie zijn toegelicht en is er een landschappelijke en stedenbouwkundige presentatie gegeven.

Nadien was gelegenheid tot het stellen van vragen, waar veelvuldig gebruik van gemaakt werd. Vragen over de bouwmethode, verwarming en duurzaamheid van de te bouwen woningen kwamen veelvuldig aan bod. Ramon van Bukkems/Willems was ook aanwezig om hierin inzicht te geven. Een paar vragen over kostprijs en kostenverdeling van de verschillende woningen en gemeenschappelijke delen, evenals bijkomende kosten voor de vereniging van eigenaren zijn beantwoord.

De vragenronde werd besloten met de vraag of alle mensen die positief waren over Allemansland wilden gaan staan en het resultaat was dat ongeveer driekwart van de bezoekers zich openlijk positief toonden over de plannen van Allemansland.

6.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 2 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig verwerkt in het planvoornemen.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld. Na vaststelling wordt het plan wederom gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

7 Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties.
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerpbestemmingsplan.
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten.
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht.
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling.
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Ecodorp Milhezerweg Deurne' is op d.d. 2 juli 2024 door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

