

BESTEMMINGSSPLAN HOOGDONKSEWEG 1B LIESSEL

ONTWERP TOELICHTING
NL.IMRO

Crijns Rentmeesters bv

24 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Kadastrale situatie van het plangebied	6
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Ruimtelijke structuur omgeving.....	8
2.2	Plangebied.....	9
3.	SITUATIE NA HERONTWIKKELING	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Versterking van het landschap	11
3.2.1	Landschappelijke structuur	11
3.2.2	Versterking van het landschap.....	12
3.3	Planologische situatie.....	13
3.4	Beeldkwaliteit.....	14
3.5	Bepantingsplan	14
3.6	Ontsluiting en parkeren	16
3.6.1	Ontsluiting	16
3.6.2	Parkeren.....	17
4.	BELEIDSKADER.....	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	19
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	20
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.3.1	Structuurvisie Deurne 2030	23
4.3.2	Woonvisie 2019-2040	24
4.3.3	Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	25

5.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	28
5.1	Bodem.....	28
5.1.1	Beleidskader.....	28
5.1.2	Toets	28
5.2	Water.....	29
5.2.1	Beleidskader.....	29
5.2.2	Toets	32
5.3	Cultuurhistorie	34
5.3.1	Beleidskader.....	34
5.3.2	Toets	34
5.4	Archeologie	34
5.4.1	Beleidskader.....	34
5.4.2	Toets	35
5.5	Natuur	36
5.5.1	Beleidskader.....	36
5.5.2	Toets	36
5.6	Geluid.....	37
5.6.1	Beleidskader.....	37
5.6.2	Toets	38
5.7	Geur	39
5.7.1	Beleidskader.....	39
5.7.2	Toets	40
5.8	Gezondheid	42
5.8.1	Beleidskader.....	42
5.8.2	Toets	43
5.9	Bedrijven en milieuzonering.....	44
5.9.1	Beleidskader.....	44
5.9.2	Toets	44
5.10	Externe veiligheid	45
5.10.1	Beleidskader.....	45
5.10.2	Toets	46
5.11	Luchtkwaliteit.....	47
5.11.1	Beleidskader.....	47
5.11.2	Toets	48
5.12	Besluit milieueffectrapportage.....	50
5.12.1	Beleidskader.....	50
5.12.2	Toets	50

6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Algemene toelichting verbeelding	51
6.3	Algemene toelichting regels	51
7.	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	52
7.1	Economische uitvoerbaarheid	52
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
8.	PROCEDURE	53
8.1	Inleiding	53
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	53
8.3	Zienswijzen	54

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Bodemonderzoek
3. Flora en Fauna onderzoek
4. Stikstofberekening
5. Berekening beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit

1. INLEIDING

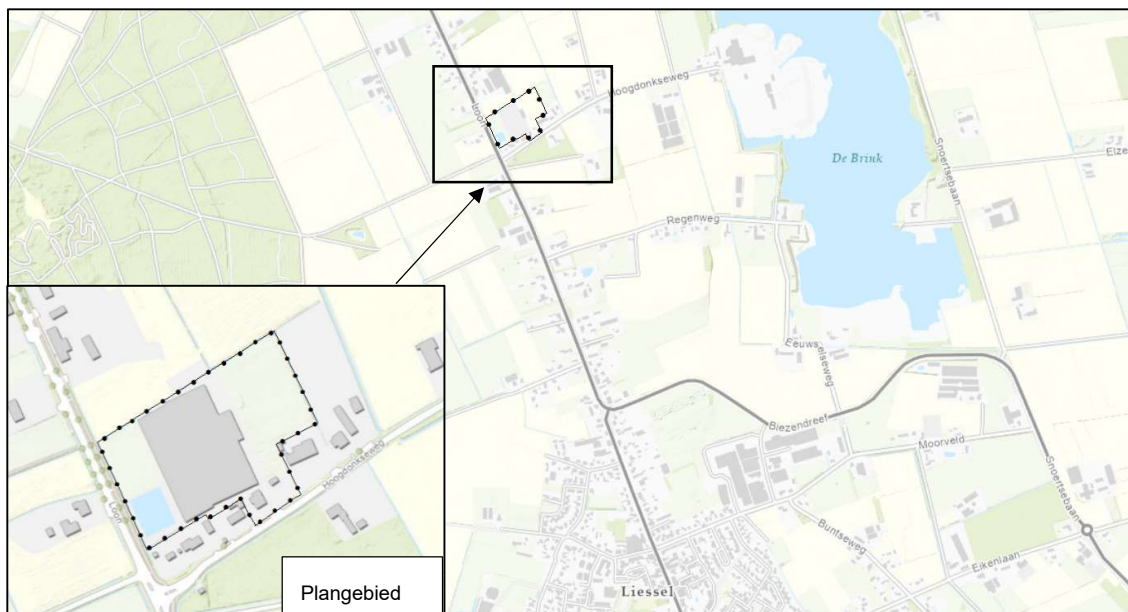
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de herontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf aan Hoogdonkseweg 1b te Liessel. Hierna wordt ook wel gesproken over 'het plangebied'. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'glastuinbouw'. De initiatiefnemer is voornemens de locatie te saneren en in samenhang hiermee één woning te realiseren door toepassing van de beleidsregeling 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant'. De bedrijfswoning wordt bij sanering van het agrarisch bedrijf herbestemd naar een burgerwoning.

Voor deze ontwikkeling heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne onder voorwaarden principemedewerking verleend. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. In deze toelichting is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de kaders van een goede ruimtelijke ordening en past binnen het beleid.

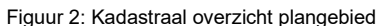
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hoogdonkseweg 1b te Liessel. Dit betreft een bedrijfslocatie die gelegen is in een bebouwingslint ten zuiden van Liessel. Het bedrijfsperceel is gesitueerd en ontsloten aan Hoogdonkseweg 1b te Liessel, maar is eveneens met een frontbreedte van 112 meter gelegen aan de weg Loon. Navolgende figuur geeft een topografische kaart met de omgeving van het plangebied en het plangebied daarin aangeduid.



Figuur 1: Topografische kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied omvat de percelen gemeente Deurne, sectie S, nummers 729, 353, 344 en 110. De locatie heeft een oppervlakte van 20.998 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht waarop het plangebied in blauw is aangeduid.



Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' van de gemeente Deurne het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 juli 2022 en is voor het plangebied in werking getreden. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch', met gedeeltelijke de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', gedeeltelijk de functieaanduiding 'glastuinbouw' en een bouwvlak. Het plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en de westzijde van het plangebied 'wetgevingszone – wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 7'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van dit bestemmingsplan waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



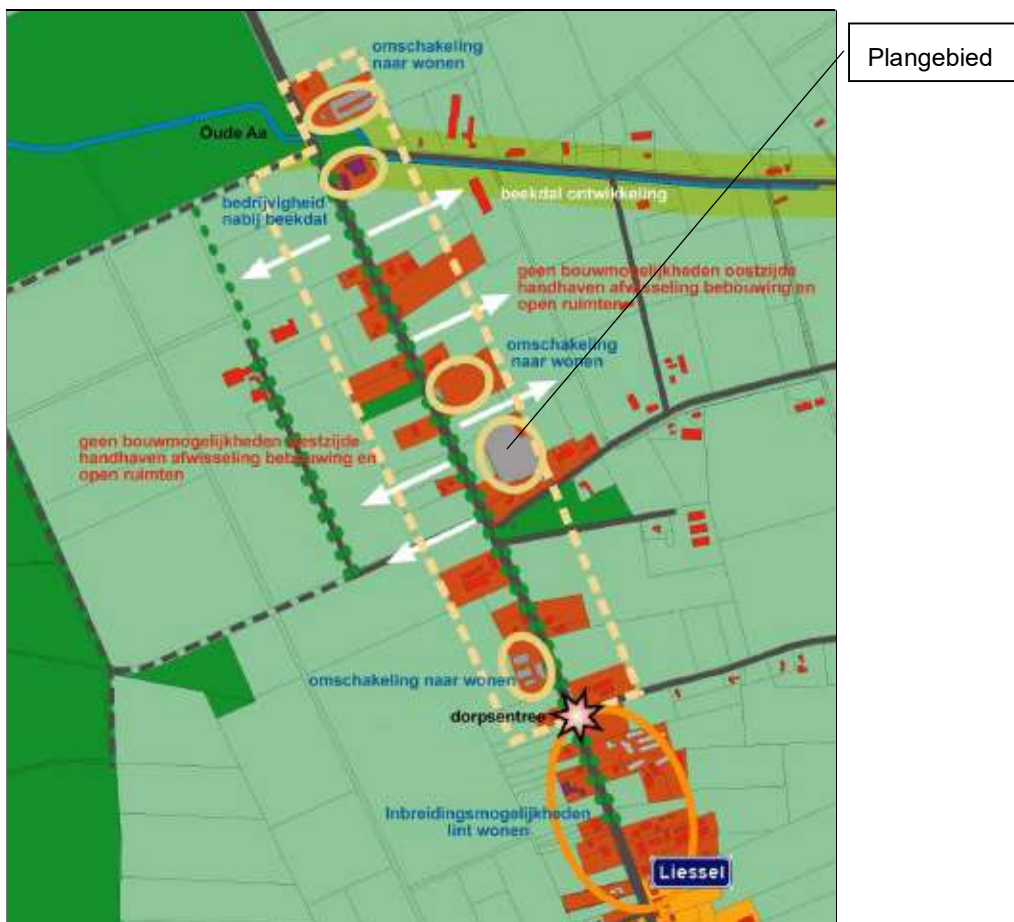
Figuur 3: Geldend bestemmingsplan Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied ligt in de hoek tussen de wegen Hoogdonkseweg en Loon, binnen de bebouwingsconcentratie Loon. De glasopstand en de loods zijn gelegen 'achter' de burgerwoningen aan Hoogdonkseweg. De bebouwingsconcentratie is in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Deurne beschreven als het verlengde van de Liesselseweg en deze bebouwingsconcentratie maakt onderdeel uit van de belangrijke verbindingsweg tussen Deurne en Liessel. De bebouwingsconcentratie strekt zich uit van de Berktsedijk in het noorden en tot de Regenweg in het zuiden. Het plangebied is hierbinnen centraal gelegen.

Het ruimtelijk beeld van het lint Loon wordt gekenmerkt door ruim opgezette lintbebouwing. Bebouwde en onbebouwde percelen wisselen elkaar af. Door open ruimten is er veelvuldig zicht op de open agrarische gebieden met reliëf aan weerszijden van de weg en op de Liesselse bossen gelegen ten westen van de bebouwingsconcentratie. Navolgende figuur betreft de ruimtelijke analyse van de bebouwingsconcentratie Loon, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Ruimtelijke analysekaart bebouwingsconcentratie Loon met de ligging van het plangebied

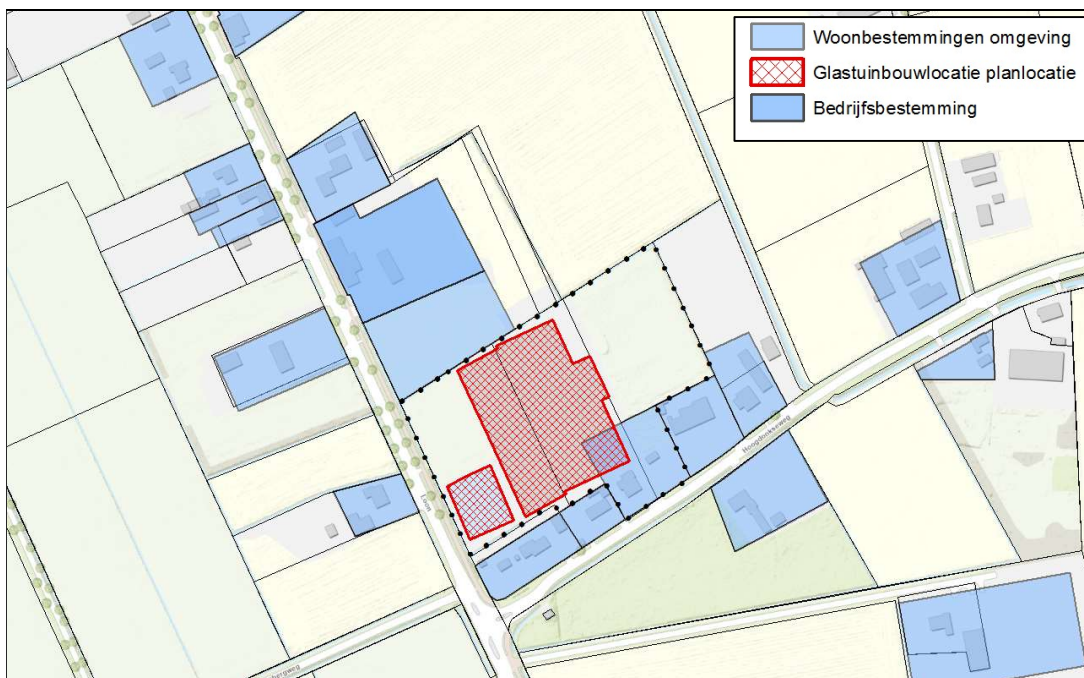
2.2 Plangebied

Het plangebied is georiënteerd op en ontsloten aan Hoogdonkseweg 1b te Liessel. Het betreft een glastuinbouwbedrijf voor snij-asters met een bedrijfswoning, een bedrijfsgebouw en een waterbassin. Binnen het plangebied is een omvang van circa 6.750 m² aan kassen aanwezig en een bedrijfsgebouw meet een omvang van circa 265 m². Dit bedrijfsgebouw is gelegen aan de oostzijde van het plangebied en voorzien van zonnepanelen voor het bedrijf. Het waterbassin heeft een omvang van circa 1.200 m² en ligt in de westzijde van het plangebied, aan de zijde van het Loon. Tussen het waterbassin en de loods zijn de kassen van het bedrijf gelegen. Het bedrijf grenst aan de westzijde aan het Loon. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met de ligging van het glastuinbouwbedrijf aan Hoogdonkseweg 1b (aan de onderkant van de foto, aan de zuidzijde) en Loon (aan de westzijde) te Liessel.



Figuur 5: Luchtfoto van het plangebied (noord-gericht)

De Hoogdonkseweg betreft een bebouwingslint met aan de westzijde van dit lint, behalve het agrarisch bedrijf binnen het plangebied, slechts woonbestemmingen. De woningen liggen direct aan lint en zijn relatief dicht bij elkaar gelegen. Het Loon betreft een bebouwingslint tussen Deurne en Liessel. Dit lint was van oorsprong ingevuld met agrarische bedrijven en woningen. Inmiddels zijn een aantal van deze agrarische bedrijven gesaneerd en liggen er voornamelijk woonbestemmingen en niet-agrarische bedrijfsbestemmingen aan deze weg. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied tussen de woonbestemmingen en nabij een bedrijfsbestemming in de omgeving.



Figuur 6: Beeld met bebouwing en korrelgrootte bebouwing in hoek Loon-Hoogdonkseweg, met centraal hierin gelegen het glastuinbouwbedrijf

3. SITUATIE NA HERONTWIKKELING

3.1 Algemeen

Met dit plan wordt het glastuinbouwbedrijf volledig gesaneerd. De bedrijfswoning aan Hoogdonkseweg 1b wordt herbestemd naar een reguliere woonbestemming. In het lint aan de Hoogdonkseweg zijn in de westzijde van dit lint dan slechts woonbestemmingen gelegen. Daarnaast wordt een woning aan het lint aan Loon toegevoegd op een locatie die nu in gebruik is voor het glastuinbouwbedrijf. Dit betreft een woning die wordt gerealiseerd met toepassing van de beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

Met deze herontwikkeling ontstaat er een passende korrelgrootte van bebouwing aan het Loon en wordt aangesloten bij het bestaande ritme van openheid en beslotenheid van bebouwing. Navolgende figuur geeft een beeld van de inpassing van de woningen binnen de bebouwingsconcentratie in samenhang met sanering van het glastuinbouwbedrijf.



Figuur 7: Beoogde stedenbouwkundige inrichting na herontwikkeling

Met sanering en herbestemming van het bedrijf in samenhang met realisatie van een woning met een goede landschappelijke inpassing vindt een grote ontstenings- en kwaliteitsslag binnen deze bebouwingsconcentratie plaats.

3.2 Versterking van het landschap

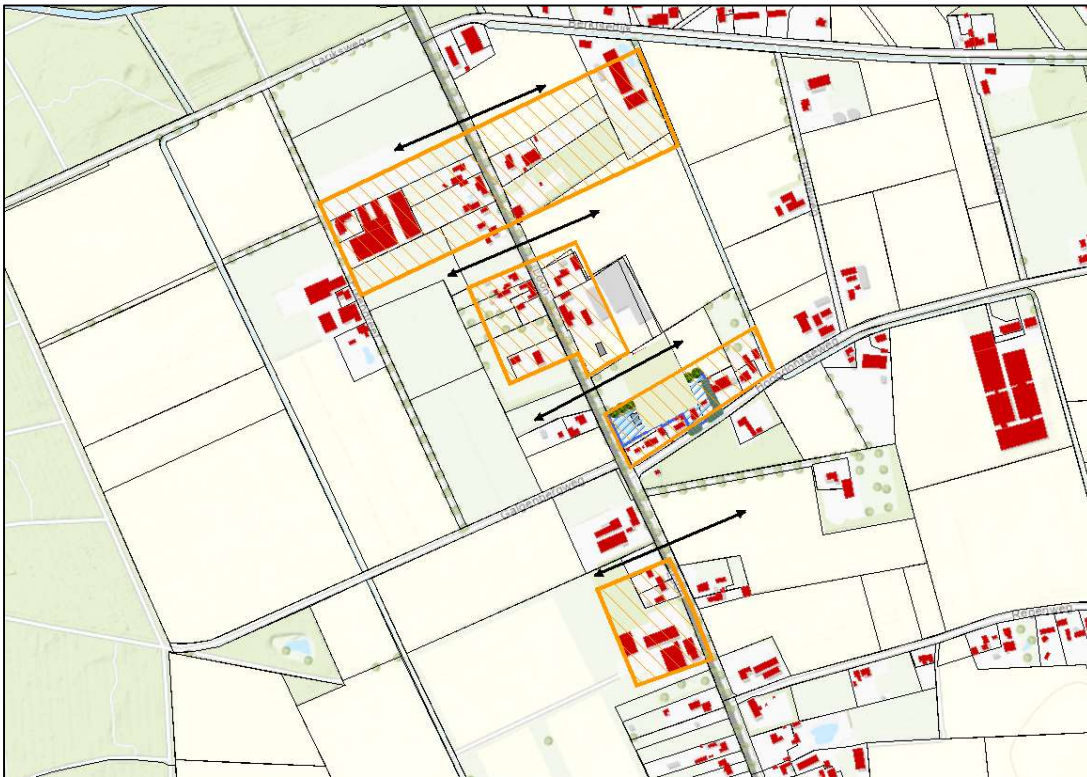
3.2.1 Landschappelijke structuur

Het plangebied is gelegen binnen een kleinschalig zandontginningslandschap. Karakteristiek voor

kleinschalige zandontginningslandschappen is een afwisselende en vaak onregelmatige landschapsstructuur. Binnen deze ontginningen wisselen landbouwgronden, houtwallen en bosjes elkaar af. Aanwezige beplantingen op of langs de direct aangrenzende percelen geven een transparant landschapsbeeld.

3.2.2 Versterking van het landschap

Binnen het plangebied sprake van een dicht bebouwd bedrijfsperceel in een redelijk grote omvang. Het bedrijf bepaalt in hoge mate het beeld in de omgeving. Door sanering van het bedrijf ontstaat een opening in de dichte landschapskamer naar het achtergelegen gebied, die aansluit bij het ritme van openheid en bebouwing. Dit is weergegeven in navolgende figuur. In oranje zijn de bebouwde kamers aangeduid, met daartussen de zichtlijnen tussen deze kamers.



Figuur 8: Beeld van landschapskamers en bebouwingsstructuur in de omgeving

Ter versterking en het nadrukken van het kleinschalig zandontginningslandschap dient de afwisseling in openheid en beslotenheid te worden versterkt, evenals de herkenbaarheid van het verkavelingspatroon. De bebouwing aan Loon ongenummerd is op informele wijze aan het lint gesitueerd, met een verspringende rooilijn en veelal verspreid langs de weg gesitueerd. De woningen zijn primair op de weg zijn gericht. De weg Loon is voorzien van een forse eikenlaanbeplanting. Deze beplanting is cultuurhistorisch waardevol en mag niet worden aangetast.

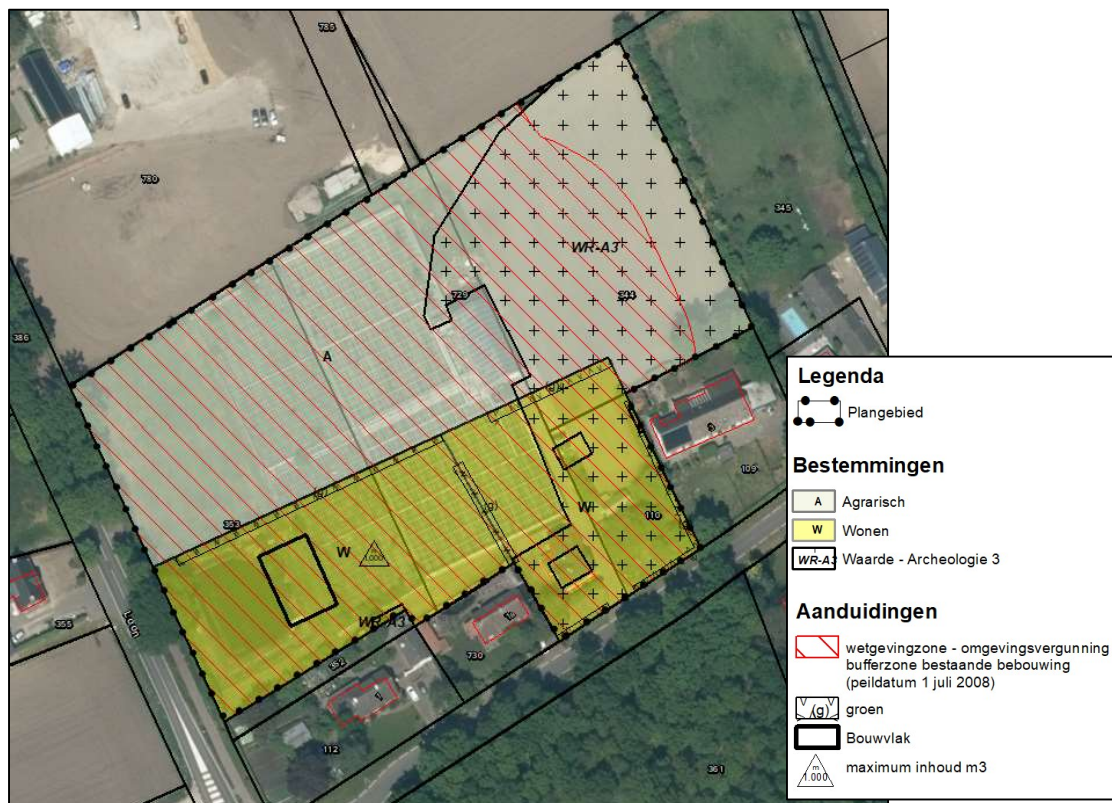
Met deze herbestemming verdwijnt een agrarisch bedrijf binnen een bebouwingsconcentratie en wordt alle bebouwing behalve de bedrijfswoning met het bijgebouw hierbij gesloopt. De nieuwe woning wordt opgericht op de plaats van het aanwezige waterbassin. Met de situering van de woning wordt aangesloten bij het ritme van openheid en bebouwing aan het Loon. Door sanering van

het tuinbouwbedrijf met een glasopstand van circa 6.750 m² en een bedrijfsgebouw met een omvang van 265 m² dat centraal op het bedrijfsperceel is gelegen en ontstaat er een nieuwe zichtlijn vanaf het Loon richting het agrarisch gebied ten oosten van het plangebied. Dit draagt bij aan landschappelijke kwaliteit in de omgeving.

De nieuwe woning wordt zodanig aangepast dat zicht op het achtergelegen landschap wordt geborgd door realisatie van een scherpe afbakening van de kavel en het hiernaast gelegen agrarisch gebied. Er wordt een haag met opgaande bomen gesitueerd. Hiermee wordt een kleinere landschapskamer gerealiseerd. Dit is passend binnen en typerend voor een kleinschalig ontginnings-landschap.

3.3 Planologische situatie

Beoogd wordt de glastuinbouwlocatie te saneren. De bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere burgerwoning. Aan het Loon wordt een woonbestemmingsvlak toegevoegd voor één vrijstaande woning. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 9: Verbeelding met luchtfoto

In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat slechts een nieuwe woning kan worden gebouwd indien alle glasopstand, het bedrijfsgebouw en het waterbassin is gesaneerd.

3.4 Beeldkwaliteit

Beoogd wordt een extra woning mogelijk te maken welke wordt georiënteerd op Loon. De woning zal qua beeldkwaliteit aan sluiten bij de omgeving. In de omgeving van het plangebied staan historische langgevelboerderijen maar ook andere, hoofdzakelijk vrijstaande woningen, van een recent jaartal. De woningen zijn nagenoeg allemaal parallel aan de weg gesitueerd en kennen veelal een rechthoekig grondplan. Bebouwing bestaat uit overwegend één tot anderhalve bouwlaag met kap. In de kapvorm bestaat weinig variatie. Zadeldaken worden toegepast, waarbij modernere woningen soms een dwarskap hebben. De nieuw te bouwen woning dient te passen in de omgeving. Het nieuwe volume dient te bestaan uit één tot maximaal anderhalve bouwlaag en dient te bestaan uit een eenduidige massa en dient te worden gedekt met een kap. Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap vormen het uitgangspunt. De woning dient qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op bebouwing in de omgeving en dient te bestaan uit aardse tonen. De woning dient qua kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten op bebouwing in de omgeving. (Subtiele) afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend bij de karakteristieken van de omgeving. Navolgende figuur geeft referentiebeelden voor een passende beeldkwaliteit voor de nieuw te realiseren woning.



Figuur 10: Passende beeldkwaliteit

3.5 Beplantingsplan

Uit de beeldkwaliteitsparagraaf van het Beleidskader Kwaliteitsverbetering Landschap Gemeente Deurne (2013) blijkt dat het plangebied in het kleinschalige zandontginningenlandschap ligt. De afwisseling in openheid en beslotenheid dient behouden te blijven. Ook het verkavelingspatroon dient herkenbaar te blijven. Verder worden de volgende karakteristieken en richtlijnen genoemd:

- De bebouwing is op informele wijze en veelal verspreid langs de weg gesitueerd.
- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg of in de richting van de weg gericht.
- Passende beplantingselementen zijn houtsingels of bomenrijen.
- Naast functionele verharde delen kunnen ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen ingezet worden om het algehele beeld te verzachten, samen met boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken.
- De erfbeplanting bestaat uit streekeigen soorten, bijvoorbeeld Berk, Eik, Haagbeuk, Beuk, Es, Linde, Paardenkastanje, Krentenboompje, knotwilg, Vlier.
- Rond de woning is in de siertuin vanzelfsprekend toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen.

Aangesloten wordt bij de richtlijnen voor landschappelijke inpassingen binnen een zandontginingslandschap. Door middel van blokhagen worden de kavels omkaderd. De bomenrij op de perceelsgrens accentueert de nieuwe zichtlijn naar het achtergelegen gebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 11: Uitsnede beplantingsplan

De gronden rondom de woningen blijven agrarisch bestemd en als zodanig in gebruik. Dit gebruik kan jaarlijks wisselen zoals gebruik als grasland of gronden voor de teelt van gewassen.

3.6 Ontsluiting en parkeren

3.6.1 Ontsluiting

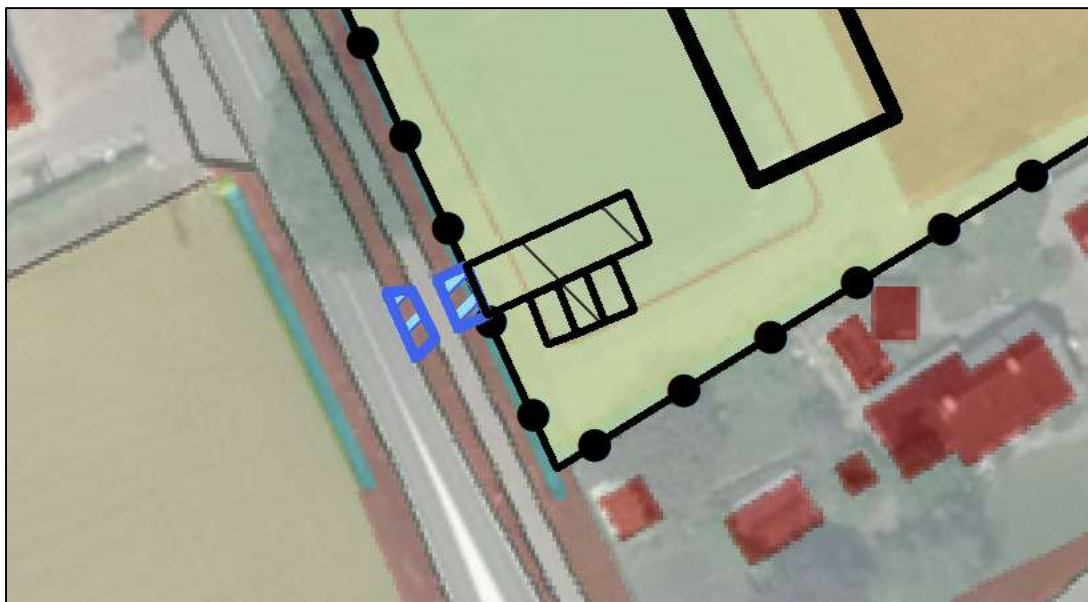
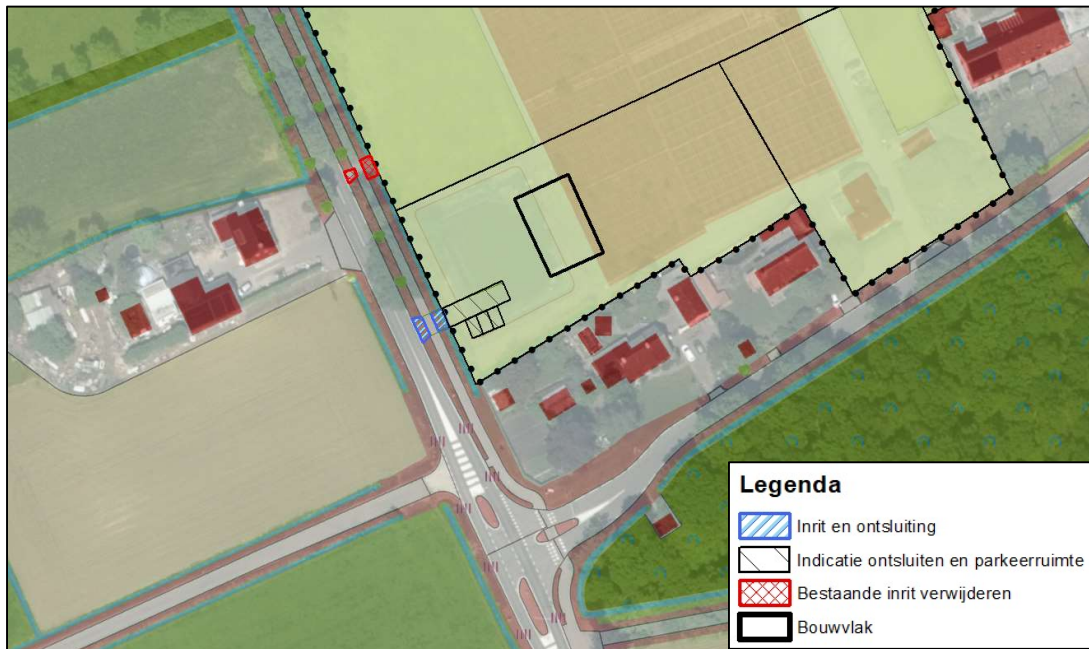
De nieuwe woning wordt met een eigen inrit ontsloten op het Loon. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande waardevolle laanbeplanting van eiken aan het Loon. Het aantal verkeersbewegingen neemt met deze ontwikkeling niet toe. Een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd en in samenhang hiermee wordt één burgerwoning toegevoegd. Toevoeging van de woning leidt bovendien slecht tot een personenautoverkeersbewegingen. Dit autoverkeer gaat direct na het verlaten an het perceel op in het heersende verkeersbeeld.

In samenhang met sanering van het glastuinbouwbedrijf wordt de bestaande bedrijfsinrit aan de noordzijde van het perceel gesaneerd en wordt een nieuwe inrit gerealiseerd. De uitrit wordt gerealiseerd buiten de hoge banden na de kruising Hoogdonkseweg en Loon en buiten het verdrijvingsvlak. De inrit wordt gerealiseerd vóór de eerste boom na deze kruising en buiten het kroonprojectiel van de boom. Navolgende foto geeft een beeld van de ligging van de beoogde inrit.



Figuur 12: Foto van de weg loon met de locatie voor de inrit tussen de paaltjes en de eerste boom vanuit deze zijde

Navolgende figuren betreffen beeld van de locatie van de te saneren inrit en de nieuw aan te leggen inrit.



Figuur 13: Kaart met huidige en beoogde inrit het plangebied

3.6.2 Parkeren

Binnen het plangebied worden op het perceel tenminste twee parkeerplaatsen voor de nieuwbouwwoning op het eigen terrein gerealiseerd, exclusief garage. Het perceel biedt daarvoor de ruimte. Dit is indicatief weergegeven in vorige figuur. Bij de bestaande bedrijfswoning vinden geen wijzigingen plaats voor wat betreft parkeren of ontsluiten.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

4.1.1.2 Toets

Deze ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig van aard.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen in de toelichting bij het plan. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke

gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Een stedelijke ontwikkeling is een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor woningen geldt, dat er voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is.

4.1.2.2 Toets

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

4.2.1.1 Beleidskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende plan-MER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toets

De Omgevingsvisie Noord-Brabant bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving verbeterd door onderhavig plan. Een tuinbouwbedrijf wordt gesaneerd waardoor het zicht op het achtergelegen landschap toeneemt.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Beleidskader

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Toets

Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen het Landelijk gebied en daarbinnen binnen het Gemengd landelijk gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de basiskaart Landelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de basiskaart Landelijk gebied

Afdeling 3.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op

grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van deze verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze herbestemming voorziet in herbestemming van een bestaand bouwperceel. In samenhang met deze herbestemmingen wordt één woning gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een forse afname van bebouwing. De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen het bedrijfsperceel. Met deze herbestemming is er slechts nog sprake van bebouwing aan de straatzijden van de percelen. Er is met deze ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met deze ontwikkeling vindt herinrichting van een perceel plaats binnen een agrarisch bouwvlak. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur aan beide zijden van de locatie. Met deze herbestemming gaan geen waarden verloren. Dit wordt in een bestemmingsplan nader uitgewerkt.

Meerwaardecreatie.

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

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de opgave voor realisatie van woningbouw en sanering van een glastuinbouwbedrijf binnen een bebouwingsconcentratie. De locatie is hier door de vorm, ligging en grootte uitermate geschikt voor. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de leefbaarheid van de kern Liessel. Bovendien wordt de landschapsstructuur versterkt door sanering van de bebouwing en realisatie van nieuwe zichtlijnen naar het achtergelegen landschap en een goede landschappelijke inpassing van het plangebied.

Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen

In artikel 3.69 zijn regels opgenomen voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als burgerwoning. De voorwaarden hiervoor zijn dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze regels zijn van toepassing voor het herbestemmen van de bedrijfswoning aan Hoogdonkseweg 1b te Liessel.

Er is binnen het plangebied sprake van herbestemming van de woning aan Hoogdonkseweg 1b naar een woonbestemming bij sanering van het glastuinbouwbedrijf. Er wordt voldaan aan de voorwaarden dat geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Artikel 3.78 bevat de regels voor maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Dit artikel bevat maatwerkregels voor ontwikkelingen die als doel een verbetering van de omgevingskwaliteit hebben. Met toepassing van deze regel kan een agrarisch of niet agrarisch bedrijf gesaneerd worden. In samenhang hiermee worden alle milieurechten voor dit bedrijf ingetrokken. Als uitwerking van dit artikel is de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant 2023' opgesteld. Dit artikel is hierna opgenomen.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in 3.77;*
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g. 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.*

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekaai; en*

3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
- b. *als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken.*

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. *de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. *of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Met toepassing van artikel 3.78 binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijf met een omvang van circa 2,1 hectare gesaneerd. Deze herontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsverbetering binnen het plangebied aan Hoogdonkseweg 1b. Dit betreft sloop van alle tuinbouwkassen, met een omvang van 6.750 m², een waterbassin en een loods met een omvang van circa 265 m². Dit plan draagt bij aan ontstening van het buitengebied.

In de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is aangegeven dat voor realisatie van een vrijstaande woning een minimale inspanning van € 125.000,- als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit wordt vereist.

Binnen het plangebied wordt op grond van deze regeling één woning gerealiseerd. Hiermee is met dit plan een investering van € 125.000,- vereist. Onderdeel van toepassing van de beleidsregel Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit is een rekenmodule, waarmee de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. De tegenprestatie door sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing overschrijdt de benodigde tegenprestatie voor realisatie van één woning. De ingevulde rekenmodule is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de regels is tevens verankerd dat slechts een nieuwe woning kan worden gebouwd indien de sloop van het kassenbedrijf is uitgevoerd.

De locatie waar de woning wordt toegevoegd aan het Loon is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Het plangebied betreft een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie en is gelegen op een bestaand bouwperceel. De landschappelijke inpassing binnen het plangebied wordt in het bestemmingsplan verzekerd. Er is met toevoeging van de beoogde woning geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

4.3.1.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente Deurne. De gemeente Deurne staat voor een aantal grote opgaven die bepalend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat hier om met name om de navolgende maatschappelijk-economische opgaven met een ruimtelijke impact:

- het versterken van de economie van de Brainportregio;
- veranderende wensen omtrent het woon- en leefklimaat binnen de Metropoolregio Eindhoven;
- slimme verbindingen maken om de bereikbaarheid te verbeteren;
- energietransitie en klimaatadaptatie;
- de transitie van het landelijk gebied, inclusief;
- de transitie van de agrarische sector.

De structuurvisie geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente Deurne en laat zien waar de kansen liggen. Het landelijk gebied, landschap, natuur, woon- en werkgebieden en recreatie: elk thema biedt aanknopingspunten voor nieuwe initiatieven. In de Structuurvisie wordt nadrukkelijk de keuze gemaakt voor inbreiding in de bestaande kernen. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreiding van de kernen (meer) opgenomen.

Het uitgangspunt voor het woningbouwbeleid is het toevoegen van passende kwaliteit en een beperkte kwantitatieve uitbreiding van de woningvoorraad. De noodzakelijke aanvulling van de woningvoorraad richt zich vooral op de kleiner wordende huishoudens door vergrijzing en individualisering. Aan de behoefte van deze kleinere huishoudens (senioren, (her-)starters en jonge (eenouder-) gezinnen) wordt in de bestaande woningvoorraad nog niet voldoende tegemoet gekomen. Goede initiatieven en kleinschalige oplossingen van actieve inwoners en ontwikkelaars worden positief benaderd.

4.3.1.2 Toets

In de Structuurvisie Deurne is opgenomen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het Gemengd landelijk gebied. Het bebouwingslint waarin het plangebied gelegen is, is aangeduid als landschapsrelict. Dit betreft gronden met delen van de historische landschappen van voor 1850 die relatief ongeschonden bewaard zijn gebleven. Deze landschapsrelicten vormen waardevolle en voor toerisme en recreatie aantrekkelijke onderdelen van het landschap.

Met dit plan wordt een agrarisch bedrijf dat diep in het landschap gelegen is, op een markante hoek in het bebouwingslint gesaneerd. Hoewel er in samenhang hiermee een woning gerealiseerd worden aan het bebouwingslint Loon ontstaat er door sanering van het glastuinbouwbedrijf met een omvang van 6.750 m² aan kassen, een waterbassin met een omvang van 1.200 m² en een bedrijfsgebouw juist zicht op het achterliggende landschap. Met de ontwikkeling van de woning binnen een agrarisch bouwvlak wordt geen historisch landschap verstoord maar wordt door vermindering van de bebouwing aangesloten bij de huidige korrelgrootte in de omgeving en het ritme van openheid en beslotenheid aan het lint Loon. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij het beleid uit de Structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie 2019-2040

4.3.2.1 Beleidskader

De gemeente Deurne heeft op 3 juli 2019 de geactualiseerde woonvisie, de Woonvisie 2019-2040 vastgesteld. In de Woonvisie heeft de gemeente de visie en woningbouwopgave gedefinieerd. Uit onderzoek blijkt dat tot 2030 het aantal huishoudens in de gemeente Deurne blijft stijgen. Deze stijging wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door eenpersoonshuishoudens. Daarnaast blijft het aantal senioren stijgen als gevolg van de vergrijzing. Daarmee verandert de woonbehoefte en het

is van belang dat het woningaanbod meebeweegt. De kaders in de Woonvisie geven daarvoor richting, maar zijn ook voldoende flexibel om ruimte te bieden aan innovatie en nieuwe ontwikkelingen.

Gelet op de veranderende behoeften en de tekorten in de bestaande woningvoorraad zijn senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen de prioritaire doelgroepen voor Deurne. De kaders zijn gericht op het stimuleren van woningbouwinitiatieven voor deze doelgroepen. Door een maximale inzet op 'goede plannen' binnen bestaand stedelijk gebied wil de gemeente Deurne daarnaast optimaal gebruik maken van de door de provincie in de Brabantse Agenda Wonen geboden ruimte om kansen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te voorzien te benutten. Echter zijn er ook mogelijkheden voor realisatie van woningen in het buitengebied, op basis van het gemeentelijk afwegingskader.

In het afwegingskader voor locaties zijn de 'ja, mits' en 'nee, tenzij' uitgewerkt. Het afwegingskader is er ook voor individuele verzoeken. In het afwegingskader is daarom ruimte gecreëerd voor het college voor afwijking van het algemene kader (innovatieruimte en bij overlastsituaties). Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet toegestaan. Het college kan in afwijking daarvan besluiten medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd. Bij de beoordeling van de milieuwinst worden minimaal de Ruimte voor Ruimte regels van de provincie Noord-Brabant gehanteerd. De herbestemming van een bedrijfswoning in een reguliere woning is op basis van het woonbeleid altijd toegestaan.

4.3.2.2 Toets

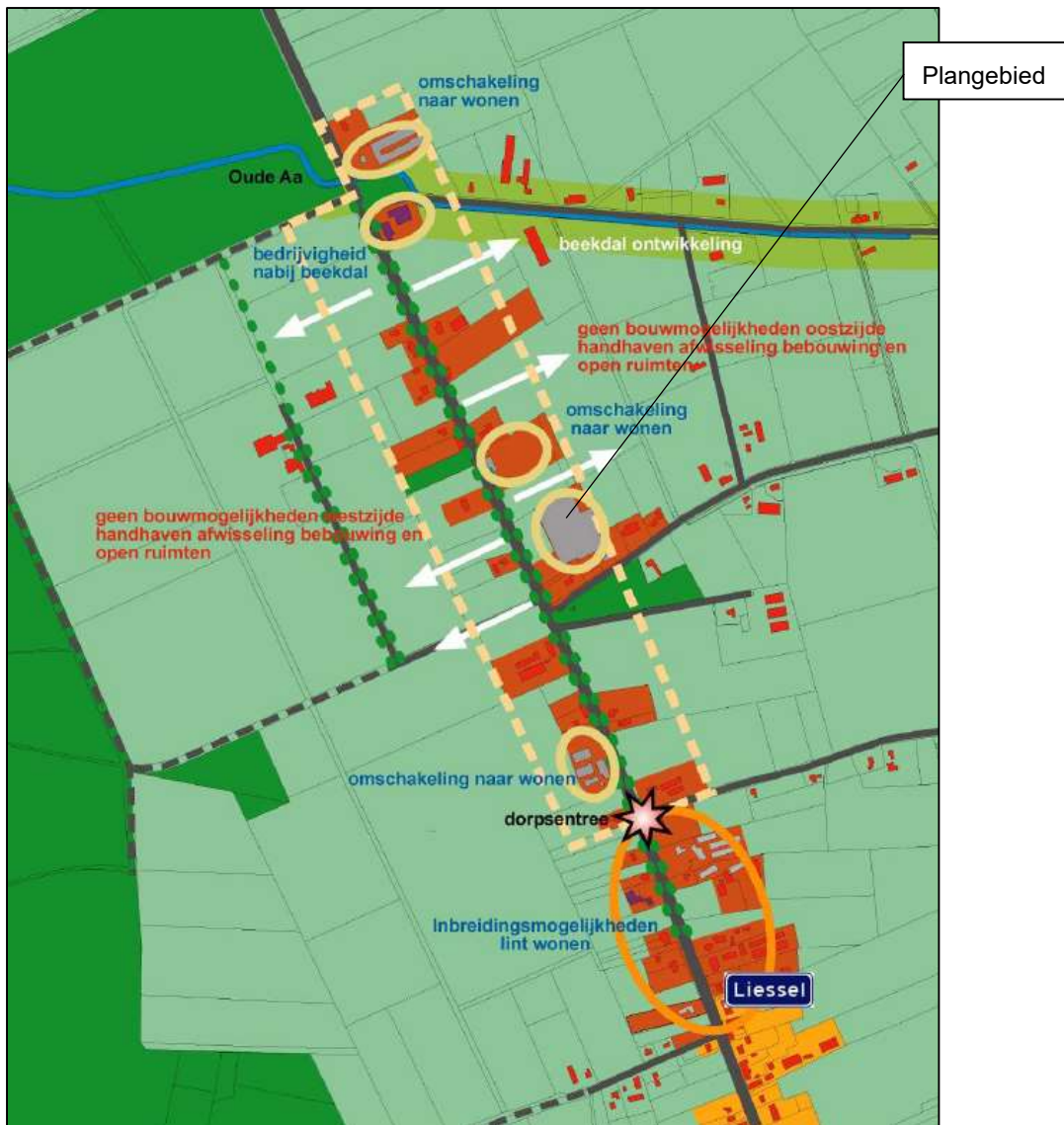
Dit plan ziet niet toe op het verdwijnen van een intensieve veehouderij maar op het saneren van een glastuinbouwbedrijf. Dit verzoek betreft derhalve het toestaan een woning in afwijking van het afwegingskader. De grondslag van deze aanvraag is de wijziging voor mogelijkheden voor realisatie van woningen in het buitengebied binnen het provinciaal beleidskader en de mogelijkheid om bij zwaarwegende ruimtelijke belangen bestuurlijk te kunnen afwijken van de woonvisie.

In de woonvisie is opgenomen dat voor realisatie van een woning tenminste moet worden aangesloten bij het provinciale beleidskader. Na vaststelling van de woonvisie is de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant 2023 van kracht geworden. Het doel van deze regeling is om woningen toe te staan op die locaties waar als tegenprestatie hiervoor voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd. Daarvan is sprake binnen het plangebied. Er is sprake van een forse ruimtelijke kwaliteitswinst. Een uitwerking hiervan is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.3.3 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

4.3.3.1 Beleidskader

De gemeente Deurne heeft als bijlage bij bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 11 december 2007) de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Per kernrand en ontwikkelingslint in de gemeente zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd en de gewenste ontwikkelingen beschreven. Het plangebied is gelegen in het lint 'Loon'. Navolgende figuur geeft een beeld van deze ruimtelijke analysekaart waarop de ligging van het plangebied is aangegeven.



Figuur 15: Ruimtelijke analysekaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Een groot deel van de bebouwing bestaat uit burgerwoningen. Daarnaast zijn er vier agrarische bedrijven (waarvan 3 intensieve veehouderijen en 1 glastuinbouwbedrijf) en een loonbedrijf gesitueerd.

Hierbij zijn de navolgende ontwikkelingsmogelijkheden omschreven:

“Ontwikkelingsmogelijkheden

Het beekdal van de Oude Aa biedt mogelijkheden om verder landschappelijk ontwikkeld te worden. Het is wenselijk om de Oude Aa te voorzien van een brede ecologische zone. Hiermee kan een robuuste verbinding worden gecreëerd tussen de Liesselse Bossen en de Deurnesche Peel. In het noorden van het bebouwingslint bevindt de agrarische bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij zich nu in de directe nabijheid van het beekdal. Hier is inmiddels een kleinschalig herontwikkelingsproject in het kader van de reconstructie opgestart, waarbij

in ruil voor de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing enkele woningen gerealiseerd zullen worden.

De kruising met de Regenweg wordt als entree van het dorpslint beschouwd. Deze entree is momenteel vrij rommelig en kan wellicht verbeterd worden.

Gezien het huidige karakter van het lint is een versterking van de woonfunctie in deze bebouwingsconcentratie voor de hand liggend. Voor het omschakelen naar bedrijvigheid of stedelijke voorzieningen lijken andere locaties meer nabij de kernen Deurne en Liessel meer voor de hand liggend. Voor de bestaande agrarische en semi-agrarische bedrijven wordt dan ook vooral een omschakeling naar wonen voorzien. Afhankelijk van de grootte van het perceel en de aanwezige waardevolle open ruimten zouden eventueel meerdere woningen op een voormalig agrarisch perceel gerealiseerd kunnen worden.

Hoewel de bebouwingsconcentratie behoort tot het doorlopende lint van Deurne tot Neerkant onderscheidt dit lint in het buitengebied zich van het lint in de kern Liessel door de grotere openheid. Dit onderscheid tussen het meer open lint in het buitengebied en het dichtere lint in het dorp dient behouden te blijven.

Daarnaast dienen de waardevolle zichtlijnen naar de Liesselse bossen en het open agrarische gebied aan weerszijden behouden te blijven. Nieuwe bouw mogelijkheden op de open plekken zijn dan ook niet gewenst. Eventueel zouden wel extra bouw mogelijkheden toegestaan kunnen worden op ruime percelen die al geheel door erfbeplanting zijn omgeven.

Ten westen van het Loon is het gewenst om meer landschapselementen toe te voegen, zoals laanbomen, houtwallen en bosjes, waardoor het landschap kleinschaliger wordt en het een soort uitvloeisel van de Liesselse bossen gaat vormen. Op die manier kunnen de Liesselse bossen beter beleefd worden vanuit het Loon en vormt het Loon de grens tussen het bos- en mozaïek landschap ten westen en het kleinschalig zandlandschap ten oosten van het Loon.
Gebiedsvisie”

4.3.3.2 Toets

De sanering van het bedrijf binnen het plangebied levert een kwalitatieve meerwaarde voor de directe omgeving. Inpassing van één maatwerk woning past binnen het bebouwingsbeeld in de omgeving en de draagkracht in de omgeving. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

5. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Voor herbestemming van het plangebied is bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Aelmans Milieu met datum 13 november 2023 en rapportnummer C230311.008/PHE behoort als bijlage bij deze toelichting.

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden licht verhoogde gehalte met zware metalen en bestrijdingsmiddelen aangetoond. Ook worden sterke verontreinigingen met zink en matige verontreinigingen met koper aangetoond. Een nader onderzoek heeft echter niet plaats gevonden en daarmee kan de haalbaarheid van het plan nog niet definitief beoordeeld worden.

Ook worden in de bovengrond ter plaatse van boring 146 en 143 harde lagen aangetroffen met mogelijk puin. In het onderzoek wordt geadviseerd dat hier verder onderzoek naar moet plaatsvinden omdat er mogelijk asbestverdachte bijmengingen aanwezig zijn.

Eerst dient de sterke verontreiniging met zink nader onderzocht te worden conform de NTA 5755. Ook dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de concentratie koper. Daarnaast zal een aanvullend onderzoek moeten worden naar de aangetroffen harde laag ter plaatse van boringen 146 en 143. De gegevens moeten eerst ter goedkeuring voorgelegd worden alvorens de bestemming gewijzigd kan worden. Het graven of andere grondroerende activiteit in verdacht grond of sterk verontreinigde grond zonder goedkeuring van het bevoegd gezag is verboden.

Voor de reeds vrijgegeven gronden in het bodemonderzoek geldt dat eventueel vrijkomende grond niet zondermeer op de locatie mag worden hergebruikt. Indien grond van de locatie afgevoerd dient te worden, is de Regeling bodemkwaliteit van toepassing: De grond binnen het gebied van dezelfde bodemkwaliteitskaart is herbruikbaar als de ontvangende bodem dezelfde kwaliteit heeft. Vrijkomende grond die elders wordt hergebruikt dient voorafgaand aan de toepassing als een partij gekeurd te worden conform het BRL SIKB 1000 protocol 1001. Afvoer van de vrijkomende grond naar een erkende groundbank of verwerker is op basis van dit rapport eveneens mogelijk. Voor de afvoer van de grond naar elders zal een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van PFAS noodzakelijk kunnen zijn.

5.2 Water

5.2.1 Beleidskader

5.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

5.2.1.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelen door het waterschap worden nagestreefd in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen willen gaan halen. Het waterbeheerplan is geldig van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;

- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;
- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

5.2.1.4 Keur

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

5.2.1.5 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater wor-

den afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat

5.2.1.6 GRP Deurne 2019-2023

Het GRP Deurne beschrijft de maatregelen die nodig zijn om te voldoen aan de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater en vormt de basis voor de opbouw en ontwikkeling van de rioolheffing voor de gemeente Deurne in de periode 2019-2023. In het GRP is opgenomen hoe moet worden omgaan met regenwater bij nieuwbouw en verbouw. Sinds 2008 ligt de eerste verantwoordelijkheid voor het verwerken van grond- en regenwater bij de perceeleigenaar. Daarvoor lag deze verantwoordelijkheid vooral bij gemeenten en vond verwerking van grond/regenwater plaats in de openbare ruimte. Gemeenten hebben beleidsvrijheid om hier een eigen invulling aan te geven. Nieuwbouw kan tot een toename leiden van afvoerend oppervlak en daardoor versnelde afvoer van regenwater. Het risico op wateroverlast neemt hierdoor toe. Bij nieuwbouw is er vaak nog voldoende ruimte en flexibiliteit om water te bergen en de openbare ruimte waterproof in te richten. De gemeente Deurne streeft naar een robuust watersysteem, waarbij het regenwater bij voorkeur zoveel als mogelijk zichtbaar en bovengronds wordt verwerkt. Waar mogelijk wordt de bodem benut voor het infiltreren van regenwater.

Als beleidsregel dient bij nieuwbouw te worden gehanteerd: 60 mm berging van regenwater in de boven en/of ondergrond en, binnen het plangebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak. Het waterschap hanteert deze bergingseis ook, maar pas vanaf een verhard oppervlak van 2.000 m². De bergingseis dient te worden vastgelegd. Maatwerk is mogelijk indien toepassing van het bovenstaande niet mogelijk is.

Bij verbouw en uitbreiding (het gedeeltelijk herinrichten en uitbreiden van bestaand verhard oppervlak) is sprake van enige flexibiliteit om ruimte voor wateropvang te creëren. Daarom stimuleert de gemeente initiatieven van particulieren, bedrijven en instellingen voor duurzame omgang met water. Een afvoer naar het gazon waar het water kan wegzijgen is in veel gevallen al voldoende. De gemeente geeft daarnaast voorlichting over het bewuster omgaan met (hemel)water. Indien de uitbreiding van het verhard oppervlak groter is dan 10 m² dient ook bij verbouw en uitbreiding een waterbergingsvoorziening van 60 mm over de toename van het verhard oppervlak te worden aangebracht op eigen terrein, mits technisch haalbaar.

Het uitgangspunt is dat de te realiseren bergingsvoorziening binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De voorziening moet aan de volgende eisen voldoen:

- Controleerbaar op werking.
- Mogelijkheid tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- De voorziening moet binnen twee dagen leeggelopen zijn (bij maximaal 2 mm neerslag per etmaal).
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De aanwezigheid van een overloopvoorziening voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is, bij voorkeur bovengronds.

5.2.2 Toets

5.2.2.1 Waterbeleid

Het plangebied is niet gelegen binnen een Keur beschermingsgebied. Per saldo neemt de verharding fors af. Derhalve wordt zorggedragen voor hemelwaterinfiltratie op eigen terrein.

5.2.2.2 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied is een omvang van circa 6.750 m² aan kassen aanwezig en een bedrijfsgebouw met een omvang van circa 265 m². Dit wordt in zijn geheel gesaneerd. In samenhang hiermee wordt een nieuwe woning met bijgebouwen gerealiseerd. Hiervoor wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 450 m².

5.2.2.3 Hemelwaterinfiltratie

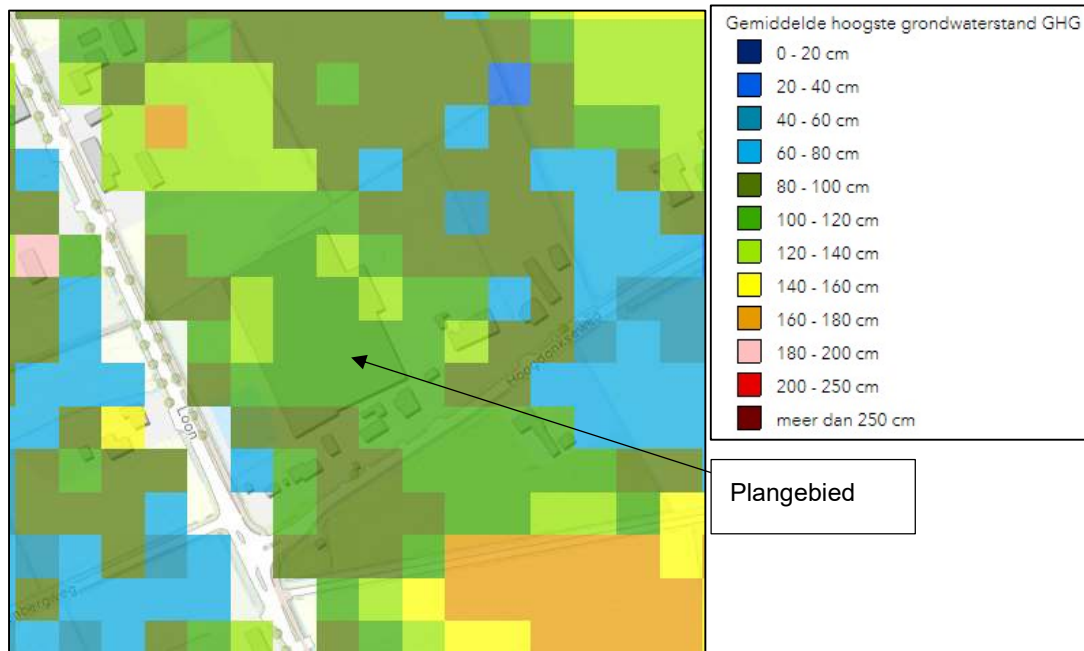
De benodigde infiltratiecapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). het verhard oppervlak binnen het perceel zal naar verwachting 450 m² bedragen voor de nieuwe woning. De benodigde waterbergingsvoorziening bedraagt derhalve tenminste 27 m³.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woning en het bijgebouw worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar infiltratievoorzieningen gerealiseerd boven GHG. De infiltratievoorzieningen kunnen worden gerealiseerd in de vorm van infiltratiekragen of een infiltratieveld, mogelijkerwijs in combinatie met een transportriool. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd.

Binnen het bouwperceel dient een bui van 60 mm regen in één uur op eigen terrein opgevangen en binnen 48 uren verwerkt te worden. Er mag geen afvloeiing naar riolering of andere percelen plaats vinden. Bij heviger buien dan het hierboven gestelde mag het meerdere wel geloosd worden op bij voorkeur een sloot of gemeentelijke infiltratievoorziening middels een overstortconstructie.

5.2.2.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem bestaat uit Laarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze gronden zijn geschikt voor waterinfiltratie. Bij het aanleggen van de infiltratievoorzieningen dient rekening te worden gehouden met een GHG van 80-140 cm-mv. Op navolgende figuur is de GHG binnen het plangebied inzichtelijk.



Figuur 16: Kaart GHG

5.2.2.5 Waterinfiltratievoorziening

Gelet op de omvang van het woningbouwperceel wordt voorgesteld om het hemelwater te bergen in een bovengrondse infiltratievoorziening. Gedacht kan worden aan een wadi of een zaksloot. Het schone hemelwater dat valt op de daken van de nieuwe woning en de bijgebouwen zal via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar transportriolen (infiltratieriolen) welke uitmonden in de infiltratievoorziening. Bovengrondse infiltratievoorzieningen zijn goedkoper en minder foutgevoelig dan ondergrondse voorzieningen. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 17: Voorbeelden infiltratievoorzieningen op maaiveld niveau

5.2.2.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te

infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.2.7 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen voor een extra aansluiting.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Beleidskader

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening onder andere behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.

5.3.2 Toets

Het plangebied is gelegen op het snijvlak van de regio's 'Peelrand' en 'Peelkern'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Het plangebied is gelegen aan Loon. De laanbeplanting langs deze weg (Eik en beuk) is aangemerkt als historisch groen. Tevens is Loon aangemerkt als lijn van redelijk hoge waarde. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of structuren. Er vindt geen verstoring van de laanstructuur plaats. Middels deze ontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.4 Archeologie

5.4.1 Beleidskader

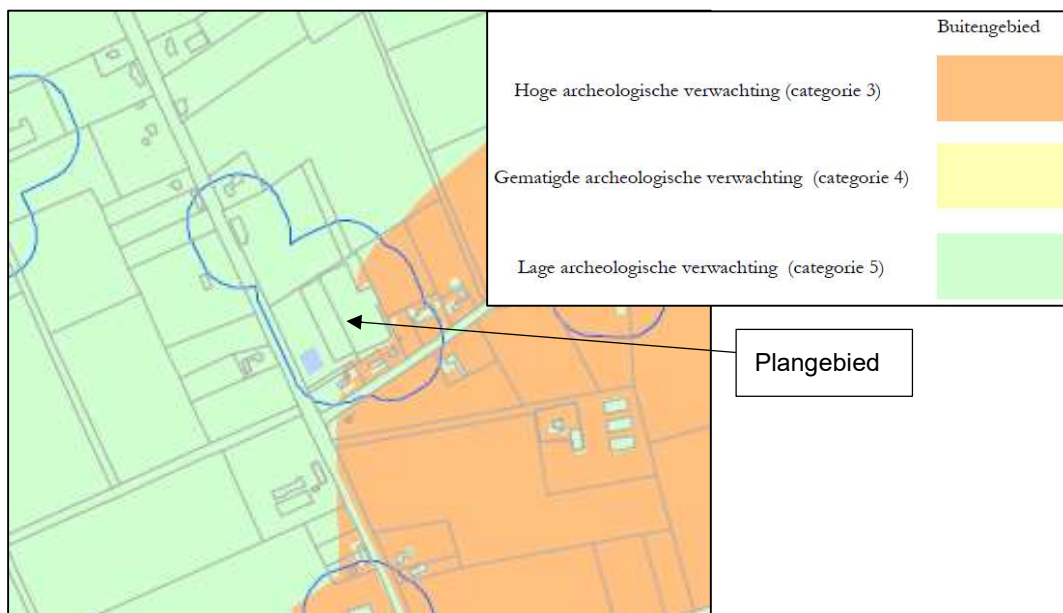
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Deurne heeft gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in de 'Nota archeologische monumentenzorg gemeente Deurne'.

5.4.2 Toets

Hierna is een uitsnede van de beleidskaart uit het gemeentelijk archeologiebeleid weergegeven waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de Archeologische beleidskaart gedeeltelijk aangeduid als gelegen in een 'categorie 3' gebied maar is hoofdzakelijk binnen een 'categorie 5' gebied gesitueerd. Gebieden aangeduid als 'categorie 3' zijn gebieden van hoge archeologische waarde, waaronder de historische kernen van dorpen en gehuchten. De vrijstellingsdrempel voor archeologisch onderzoek bij deze categorie gebieden is een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een diepte van 50 cm-mv. De gebieden aangeduid als 'categorie 5' kennen een lage verwachtingswaarde. Op deze terreinen rust geen voorschrift voor een omgevingsvergunning.

Binnen het plangebied wordt bebouwing verwijderd. Daarvoor vindt geen nieuwe bodemverstoring plaats. De bodem is daar al geroerd. De kassen zijn hoofdzakelijk gefundeerd middels poeren. Deze kunnen zonder enige moeite worden verwijderd. Bovendien is de nieuwe bouwkavel en de te verwijderen bebouwing in zijn totaliteit gelegen binnen een gebied zonder verstoringsgrens. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Natuur

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verziltiging, optische verstoring, verzuring en vermesting. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensgevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn. In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

5.5.1.2 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

5.5.2 Toets

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 2,7 kilometer ten oosten van het plangebied. Het betreft het Natura 2000- gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. De sanering

van het tuinbouwbedrijf met de daarbij toegelaten bedrijfsactiviteiten betekent een sterk verminderde milieudruk op Natura 2000- gebieden. Bomenkap is niet aan de orde binnen het plangebied.

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' ter plaatse en de oprichting van een maatwerkwoning in samenhang, zal leidt niet tot een toename van stikstofdepositie. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen voor (stikstofgevoelige) habitattypen en leefgebieden van soorten worden uitgesloten. Gelet op de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000- gebieden zijn negatieve overige effecten bij voorbaat uit te sluiten. Dit is aangetoond met een stikstofonderzoek dat als bijlage bij deze toelichting behoort.

5.5.2.2 Soortenbescherming

Voor dit plan is door Aelmans Milieu een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 17 november 2023 en rapportnummer C230311.001.003/YST behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Voor de geplande ingreep wordt het merendeel van de aanwezige bomen en struiken gerooid welke als nestgelegenheid kunnen dienen voor diverse vogels. Op basis van artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het verboden om opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast zijn in de loods en aanbouw vogelnesten aangetroffen. Rooiwerkzaamheden en de sloop van de loods dienen buiten het broedseizoen (15 maart - 1 augustus) uitgevoerd te worden. indien dit niet mogelijk is dient voorafgaande aan de ingreep een broedvogelcheck uitgevoerd te worden.

Gezien er op de onderzoekslocatie vrijgestelde en/of algemene soorten voor kunnen komen dient men zich aan de zorgplicht te houden. Geadviseerd wordt om een ecologisch werkprotocol aan te houden. Door bijvoorbeeld één werkrichting vast te leggen kunnen dieren wegvluchten van de werkzaamheden. De vluchtrichting moet wel naar een realistisch vluchtgebied leiden.

Dit plan leidt niet aantasting van flora- en faunawaarden binnen het plangebied.

5.6 Geluid

5.6.1 Beleidskader

5.6.1.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

5.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

5.6.2 Toets

5.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Voor deze ontwikkeling is door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 31 oktober 2023 en rapportnummer M230110.001.002/GGO behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen. De resultaten uit de toets in het kader van de Wet geluidhinder blijkt uit navolgende tabel.

(Spoor)weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheffings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Loon	48 dB	53 dB	12 dB	ja	n.v.t.
Loon	48 dB	53 dB	5 dB	nee	53 dB
Hoogdonkseweg	48 dB	53 dB	-	-	n.v.t.

Tabel 1: Tabel met conclusies Wet geluidhinder

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Op een aantal beoordelingspunten wordt de maximale ontheffingswaarde eveneens overschreden. De geluidbelasting op de gevels terugbrengen door maatregelen is echter niet mogelijk c.q. wenselijk. Door de betreffende geveldelen als 'dove gevel' conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren, kan het plan alsnog gerealiseerd worden. Het betreffen de gehele voorgevel en de eerste en tweede verdieping van de (rechter)zijgevel, gericht naar het zuiden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Loon, bedraagt 62 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en dak. Omdat de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Het woon-

en leefklimaat is daarom aanvaardbaar.

5.6.2.2 Industrielawaai

Er is geen sprake van aanwezigheid of vestiging van een (grote) lawaaimaker in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing

5.7 Geur

5.7.1 Beleidskader

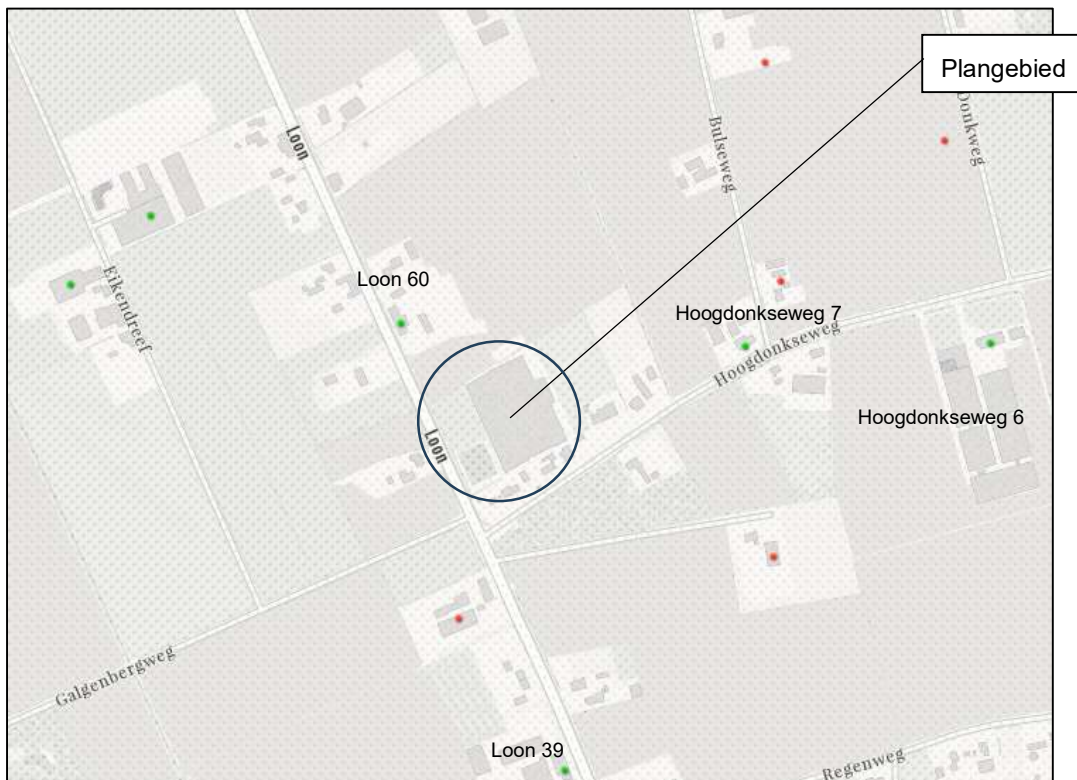
5.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geur gevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden).

5.7.1.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal veehouderijen gevestigd, op navolgende figuur zijn deze bedrijven aangeduid met een groene stip. Alle bedrijven liggen op geruim afstand. Het meest dichtbij gelegen locatie waar volgens vergunning dieren worden gehouden is Hoogdonkseweg 7, gelegen op 110 meter tot het plangebied. Het agrarisch bedrijf aan Loon 60 is reeds gesaneerd.



Figuur 19: Veehouderijbedrijven in de omgeving

5.7.1.3 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. De achtergrondbelasting betreft de geurbelasting van alle agrarische bedrijven in de omgeving.

5.7.2 Toets

5.7.2.1 Woon- en leefklimaat

Dit plan is gelegen bebouwingsconcentratie ten zuiden van Liessel. Er zijn geen veehouderijbedrijven meer gelegen in de nabije omgeving van het plan. De intensieve veehouderij aan Hoogdonkseweg 6 is gelegen op een afstand van circa 400 meter ten oosten van het plangebied. Dit betreft een relatief grote veehouderij. Om aan te tonen dat er sprake is van een acceptabele voorgrondbelasting is een worst-case berekening met V-stacks vergunning toegevoegd. Alle emissie van dit bedrijf is met dit programma berekend op de hoek van de stal die het dichtst bij het plangebied gelegen is. Met deze berekening is er sprake van een voorgrondbelasting van maximaal 7,7. Zelfs indien de veehouderij de dierbezetting wijzigt ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Bij uitbreiding van het bedrijf zijn dicht bij dit bedrijf gelegen woonbestemmingen maatgevend. Dit plan leidt niet belemmering van de bedrijfsvoering van dit bedrijf en het woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting is te allen tijde geborgd. Navolgende tabel geeft de voorgrondbelasting berekening weer.

Naam van de berekening: Hoogdonkseweg 6

Gemaakt op: 2023-11-19 11:13:14

Rekentijd: 0:00:13

Naam van het bedrijf: Hoogdonkseweg 6

Berekende ruwheid: 0,155 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hwg 6 hoek stal	185 117	382 287	6,0	0,5	4,00	91 990	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hdw 1b	184 734	382 175	10,0	7,7
3	Loon nieuw	184 656	382 163	10,0	5,8

Tabel 2: Voorgrondbelastingberekening voor de voorgrondbelasting binnen het plangebied

De achtergrondbelasting wordt jaarlijks door de Omgevingsdienst inzichtelijk gemaakt op digitaal kaartmateriaal. Hierna is een uitsnede weergegeven van de kaart (juni 2023) met de indicatieve achtergrondbelasting voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 20: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 tot 3-7 oue/m³. Daarmee is sprake van een 'redelijk goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de nieuwe bouw-kavel en de her te bestemmen bedrijfswoning is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat in het kader van de achtergrondbelasting.

5.7.2.2 *Belangenafweging*

Als gevolg van deze herontwikkeling mogen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De meest dicht bij het plangebied gelegen locatie waar dieren worden gehouden is gelegen op een afstand van circa 110 meter. Dit betreft een woonbestemming. De meest dichtbij gelegen agrarische bedrijfslocatie is gelegen op 240 meter. Tussen het plangebied en de veehouderijen in de omgeving zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen.

Het plangebied is daarmee niet de belemmerende factor voor veehouderijen. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden veehouderijen dan ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 *Endotoxinen*

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

5.8.1.2 *Geitenhouderijen*

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

5.8.1.3 *Gewasbeschermingsmiddelen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of

op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen.

Stap 2

Toets aan een toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat dit plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden. Er is ter plaatse van de woningbouwkavel geen sprake van een achtergrondbelasting van meer dan 10 ou/m³. Dit is reeds aangetoond in paragraaf 5.5. De voorgrondbelasting is worst-case berekend door alle emissie te projecteren op de hoek van de stal die het dichtst bij het plangebied gelegen is. Dan is er binnen het plangebied sprake van een voorgrondbelasting van maximaal 7,7 op de bedrijfswoning en 5,8 op de bouwkavel. De feitelijke voorgrondbelasting is veel lager doordat de dieren binnen dit bedrijf niet in één stal, maar in 8 stallen gehuisvest zijn. Bij uitbreiding van dit bedrijf zijn de woningen binnen het plangebied niet maatgevend. Dit plan vormt gelet op de geurbelasting en het ontbreken van veehouderijen in de directe omgeving geen bezwaar.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven gelegen in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden: varkens & pluimvee, rundvee & kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling. Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Er is geen pluimveehouderij gelegen binnen een afstand van één kilometer tot het plangebied.

Ten zuiden van het plangebied, op 240 meter afstand, is een geitenhouderij gelegen. Het betreft het bedrijf aan Loon 39. De aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren is een belangrijke factor voor de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Een ruw oppervlak veroorzaakt afremming van de wind aan de grond, waardoor een zekere mate van turbulentie wordt gegenereerd en zich een hoogteafhankelijk windprofiel instelt. Het plangebied is op een afstand van 240 meter van het bedrijf gelegen. Op de tussengelegen gronden zijn in een sterkte mate lint bebouwing en vegetatie aanwezig. Dit betekent dat er sprake is van een bepaalde terreinruwheid waarmee het direct inwaaien van fijnstof of endotoxinen wordt voorkomen.

De beoogde nieuwe woning wordt niet dichter tot de geitenhouderij georiënteerd dan bestaande woningen. Daarnaast wordt de nieuwe woningen niet gebruikt door 'meer kwetsbare personen' op het vlak van gezondheidsredenen. Vanwege de huidige regelgeving omtrent geitenhouderijen zal het woon- en leefklimaat in de toekomstige situatie niet verslechteren en in de toekomst enkel verbeteren. Gelet op voornoemde aspecten is het toevoegen van een wooneenheid aanvaardbaar in het kader van gezondheid en veehouderijen.

Stap 6

Er vindt geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan.

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 7 wordt daarmee voldaan.

5.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

In de omgeving van het plangebied liggen cultuurgronden, waar in beginsel normaal gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan. Er is geen sprake van boom- of fruitteelt waarbij opwaarts wordt gespoten. Daarnaast wordt de nieuwe woning opgericht te midden van bestaande woon- en bedrijfsfuncties. Daarvoor geldt dat deze functies reeds maatgevend zijn in het kader van een aan te houden afstand voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Aangenomen mag worden dat ter plaatse sprake is van een veilige omgeving voor wat betreft driftzonering. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Beleidskader

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevings-type 'gemengd gebied'.

5.9.2 Toets

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van verschillende functies, zoals wonen, bedrijven, agrarische gronden en groen. Naast de agrarische bedrijven zijn

er een garage-, caravanonderhouds-, loonwerkbedrijf, een buitengebied gebonden bedrijf en verschillende aan-huis-verbonden bedrijven gevestigd. Navolgend worden de relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied beschouwd. Ten aanzien van de bedrijfswoning kan worden gesteld dat dit reeds een gevoelige functie betreft ten aanzien van omliggende bedrijven.

In de omgeving van het plangebied is aan Loon 60 een bedrijf gevestigd dat is gericht op de dienstverlening ten behoeve van de landbouw. Dit type bedrijf met deze omvang is in de richtlijn Bedrijven en milieuzonering aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. Voor dergelijke bedrijven geldt in een 'gemengd gebied' een richtafstand van 30 meter. De nieuwe woningbouwkavel wordt gerealiseerd op meer dan 115 meter tot de bedrijfsfunctie.

Binnen een afstand van 200 meter liggen verder geen niet-agrarische bedrijfsfuncties. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen bezwaar voor deze herbestemming.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beleidskader

5.10.1.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.10.1.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Plaatsgebonden risico; het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- Groepsrisico; het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.10.1.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid

rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leef-omgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.10.1.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.10.1.5 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.10.2 Toets

5.10.2.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Alle relevante risico objecten liggen op ruime afstand.

5.10.2.2 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Deurne loopt een spoortracé. Het spoor is gelegen op een afstand van circa 2,6 kilometer. Beïnvloeding zal normaliter niet plaatsvinden.

5.10.2.3 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A67. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,3 kilometer van de A67. In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op grotere afstand dan 200 meter van de A67. Het invloedsgebied van de A67 bedraagt 4.000 meter, waarmee het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 gelegen is. Het groepsrisico dient derhalve beperkt verantwoord te worden. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 5.10.2.7 van deze toelichting.

5.10.2.4 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Deurne vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.10.2.5 Vervoer via buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen. De meest dichtbij gelegen buisleiding ligt op circa 3,5 kilometer

5.10.2.6 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen

interactie plaatsvinden.

5.10.2.7 *Beperkte verantwoording groepsrisico*

Het plangebied ligt tussen de 200 meter en 4 kilometer van de snelweg A67. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen een standaard advies opgesteld dat kan worden opgenomen bij kleinere ontwikkelingen. Samengevat luidt dit advies:

- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen;
- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

- Mechanische ventilatie. De toe te voegen woning binnen het plangebied moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als de woning wordt voorzien van een mechanische ventilatie dient deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet te kunnen worden.
- Beleidsregels. Het plangebied betreft een bestaande locatie, waar alleen een woning wordt toegevoegd in samenhang met sanering van het bedrijf. De woning wordt ontsloten aan Loon. Dit is een goed bereikbare weg. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.
- Risicocommunicatie. De gemeente Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 *Inleiding*

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.11.1.2 *Uitstoot van schadelijke stoffen*

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

5.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau.

5.11.2 Toets

5.11.2.1 Blootstelling aan gevaarlijke stoffen

Aangezien het plan slechts (de bouw van) één nieuwe woning betreft en er tevens een agrarisch bedrijf wordt gesaneerd kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft enkel een positief effect op de luchtkwaliteit.

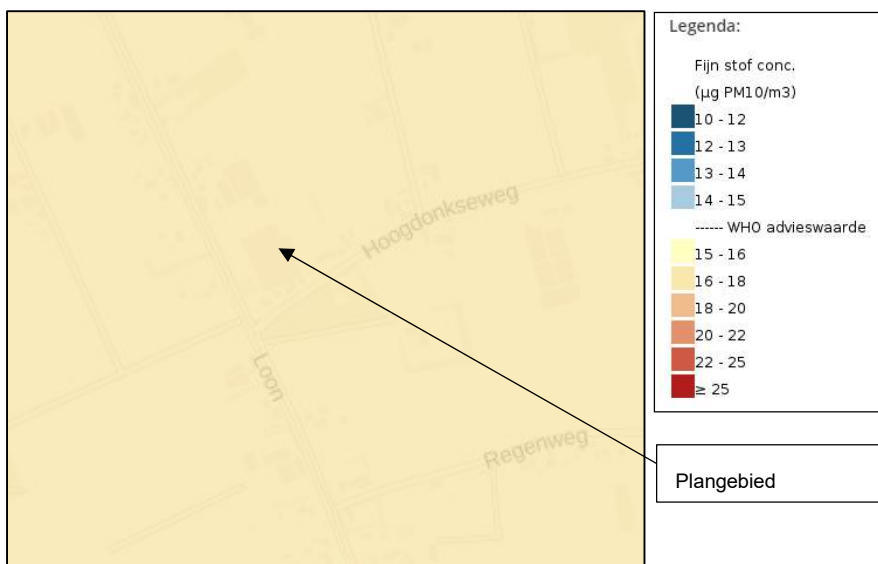
5.11.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

Fijnstof

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 21: Fijnstof PM₁₀ (bron: RIVM)



Figuur 22: Fijnstof $\text{PM}_{2.5}$ (bron: RIVM)

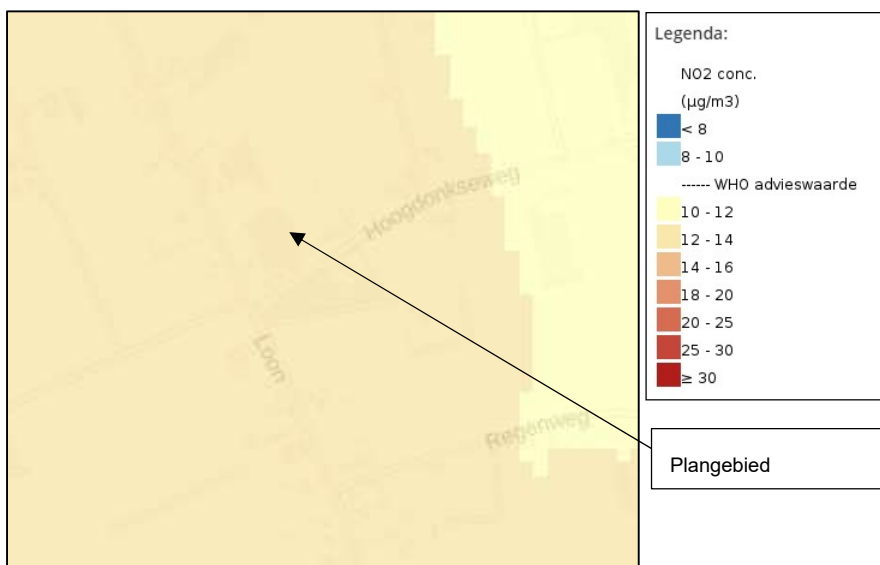
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2.5}$ bedraagt 9-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.11.2.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 23: Stikstofdioxide 2020 NO_2 (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Beleidskader

5.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

5.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

5.12.1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden en er desondanks sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

5.12.2 Toets

Binnen het plangebied wordt één extra woning gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat naar het oordeel van de Afdeling geen sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject bij realisatie tot 12 woningen. Daarbij is tevens van belang dat het ruimtebeslag afneemt.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoogdonkseweg 1b' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit een verbeelding, schaal 1:2000. Op de verbeelding zijn de bestemmingen, een plangrens en diverse aanduidingen en maatvoeringen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

7. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Deurne zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit zal met de initiatiefnemer kortgesloten worden middels een anterieure overeenkomst.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit plan is in een omgevingsdialoog door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving. Dit betreft de eigenaren van de adressen aan Hoogdonkseweg 5, Hoogdonkseweg 3, Hoogdonkseweg 1a, Hoogdonkseweg 1, Loon 43a, Loon 45 en Loon 60. Er zijn door de omwonenden geen opmerkingen geplaatst die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. Het plan is goed ontvangen in de omgeving.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of het rijk hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of het rijk - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat de ontwikkeling mogelijk is binnen een bebouwingsconcentratie en in het plan een verantwoording op te nemen hiervoor. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en betreft hierbinnen een aanvaardbare locatie. Dit is verwoord in paragraaf 2.1 van deze toelichting en de visie op bebouwingsconcentraties van de gemeente Deurne. Daarnaast is binnen deze bebouwingsconcentratie recent een Ruimte voor Ruimte-woning gerealiseerd. Deze woning is gerealiseerd binnen een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. De ontwikkeling binnen het plangebied sluit hierbij aan en betreft eveneens realisatie van een woning op een bestaand bedrijfsperceel in samenhang met sanering van het bedrijf. Met de ligging van de woning is rekening gehouden met de reeds eerder bestemde Ruimte voor Ruimte woning en de ligging van het plan in de omgeving en binnen de bebouwingsconcentratie.

8.3 Zienswijzen

PM