

TOELICHTING

Wijzigingsplan woningsplitsing Oude Vreewijkseweg 3 Deurne

NL.IMRO.0762.BPW201601-B001



APRIL 2016

INHOUD

1 . INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 GEBIEDSPROFIEL	
2.2 PROJECTPROFIEL	
3. BELEIDSKADER	7
3.1 RIJKSBELEID	
3.2 PROVINCIAAL BELEID	
3.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJ KING	
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	
3.5 WONINGBOUWPROGRAMMA	
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4.1 FLORA EN FAUNA	
4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	
4.3 BODEM	
4.4 GELUID	
4.5 WATER	
4.6 LUCHTKWALITEIT	
4.7 GEUR	
4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	
4.9 EXTERNE VEILIGHEID	
4.10 VERKEER EN ONTSLUITING	
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	14
6 JURIDISCHE PLANOPZET	14
7 PROCEDURE EN OVERLEG	14
8 AFWEGING EN CONCLUSIE	15

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een grote woonboerderij op het adres Oude Vreewijkseweg 3. Het betreft een langgevelboerderij/woonboerderijpand met cultuurhistorische waarden. Op het perceel is in een vrijstaande bijbouw ook een vergunde mantelzorgwoning aanwezig, waar grootmoeder woont. De familie wil splitsing van de woonboerderij in 2 woningen mogelijk maken.

Initiatiefnemer heeft verzocht de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan in gang te zetten. Op dinsdag 1 december 2015 heeft het college van B&W van de gemeente Deurne besloten hieraan mee te willen werken. Deze toelichting toont aan dat het project bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 1. Twee foto's van de locatie.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreft een locatie ten zuiden van de kern Deurne. In de directe omgeving is de woonfunctie dominant. (Intensieve) veehouderijen zijn op relatief grote afstand gelegen.



Afbeelding 2. Projectlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel waarop de gebouwen liggen is gelegen in het bestemmingsplan "Tweede Herziening bestemmingsplan Buitengebied" van de gemeente Deurne, vastgesteld in augustus 2015 en heeft daarin de bestemming "Wonen" (geel aangeduid op onderstaand kaartje). Dit bestemmingsplan is deels in werking en geldt dus als toetsingskader. Het heeft verder de gebiedsaanduidingen:

- verwevingsgebied
- vrijwaringszone - radarverstoringsgebied

Deels kent het perceel een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Afbeelding 3. Verbeelding huidig bestemmingsplan

De als 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen en kleinschalig kamperen en statische opslag. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Dat is hier dus het geval. Met een *wijzigingsprocedure* kan boerderijsplitsing worden toegestaan, onder een aantal voorwaarden. Hieronder wordt aangegeven dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

a. De splitsing is niet toegestaan in gebied dat is aangeduid als 'Reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied'.

De boerderij is niet gelegen in gebied met deze aanduiding: deze ligt in gebied met een aanduiding 'Reconstructiewetzone-verwevingsgebied'.

b. Splitsing is toegestaan bij woonboerderijpanden met cultuurhistorische waarde

Deze historische langgevelboerderij is van cultuurhistorische waarde. De boerderij stamt uit 1932 en is in de welstandsnota ook aangegeven als karakteristieke boerderij.

c. De bestaande situering van de te splitsen woning mag niet worden gewijzigd.

Er vindt in dit geval geen herbouw plaats; de boerderij wordt alleen intern verbouwd tot 2 woningen.

d. Splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatvinden.

De boerderij wordt gesplitst in 2 woningen.

e. De inhoud per woning mag niet minder dan 350m³ bedragen.

De inhoud van de beide woningen is meer dan 350m³ per woning.

f. Per woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150m².

De totale oppervlakte van de bijgebouwen blijft onder 300m². Eén van de bijgebouwen doet dienst als mantelzorgwoning en heeft een oppervlakte van circa 210m². De oppervlakte van alle bijgebouwen samen blijft onder de 300m², zodat er wordt voldaan aan een oppervlakte aan bijgebouwen van 150m² per woning. Op basis van de huidige bestaande situatie mag nog 45m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Op dit moment bevinden alle bijgebouwen zich aan de zuidzijde van het hoofdgebouw.

g. De splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma of de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/kavelsplitsing.

Met de in het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' opgenomen mogelijkheden tot boerderijsplitsing is op voorhand rekening gehouden in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

h. Aangetoond moet zijn dat bedrijven en waarden in de omgeving niet onevenredig belemmerd worden.

Dit wordt in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische of planologische aard.

2 Planbeschrijving

2.1 Gebiedsprofiel

De projectlocatie is gelegen ten zuiden van de kern Deurne in het buitengebied. De woonfunctie overheerst.



Uit de historische informatie is duidelijk op te maken dat de locatie onderdeel uitmaakt van het buurtschap Vreekwijk. Vreekwijk ligt van oudsher aan de rand van een akkercomplex en op een voorname noord-zuidroute, namelijk de weg van 's-Hertogenbosch langs een zijbreuk van de Peelrandbreuk en via Meijel naar Keulen. Diverse structuren uit het historisch kaartje van 1895, dat hiernaast is afgebeeld, zijn nu nog herkenbaar aanwezig. Uit dat kaartje is ook op te maken dat de locatie Oude Vreekwijkseweg 3 onderdeel uitmaakt van de bebouwing van het buurtschap.

Afbeelding 4. Historisch kaartje

2.2 Projectprofiel

Het project bestaat eruit de bestaande langgevelboerderij te splitsen in twee woningen. In uiterlijke verschijningsvorm verandert er nauwelijks iets. In eerste aanleg worden ook geen bijbouwen nieuw gebouwd. De bestaande mantelzorgwoning blijft gehandhaafd. Er is op het erf voldoende ruimte om te parkeren.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Structuurschema Groene Ruimte. Het Rijksbeleid wil meer ruimte bieden voor ontwikkeling. De nadruk ligt op het bouwen voor wonen, werken en voorzieningen met ruimte voor groen en water.

Om de beoogde woningbouwlocaties te kunnen realiseren, is voldoende ruimte in termen van (tijdig) beschikbare harde capaciteit voor woningbouw in Structuurvisies, Verordeningen en bestemmingsplan essentieel. Voorliggende ontwikkeling past binnen dit beleidskader

Wet op de ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met betrekking tot onderhavig plan zijn de volgende hoofdlijnen uit de wet van belang:

- decentraal wat kan en centraal wat moet: Rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- de goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

De onderliggende ruimtelijke onderbouwing is binnen de kaders van deze wet opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

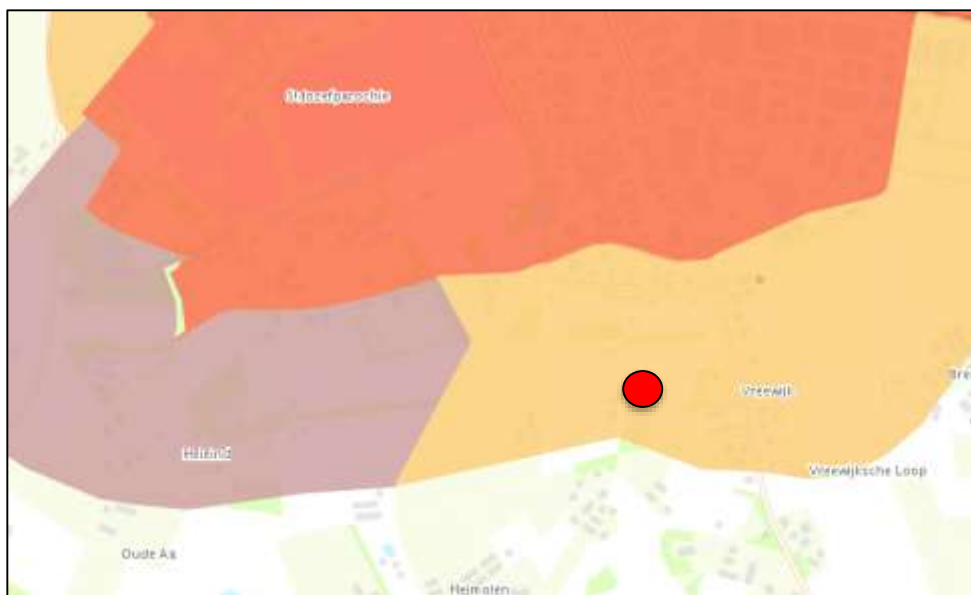
Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie weer wat haar belangen zijn. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Op dit moment geldt de Verordening Ruimte 2014. De provinciale Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, zoals woningbouw, moet liggen in bestaand stedelijk gebied. Op dit moment van het opstellen van dit bestemmingsplan ligt de projectlocatie in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals door de provincie is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Daarmee is bepaald dat dit gebied ruimte kan bieden aan een stedelijke ontwikkeling, onder bepaalde voorwaarden. Van een planmatige stedelijke ontwikkeling is hier echter geen sprake, omdat 1 woning door boerderijsplitsing wordt toegevoegd. De mogelijkheid van boerderijsplitsing is in het geldende bestemmingsplan opgenomen, dat onder provinciaal beleid tot stand is gekomen.



Afbeelding 5. Kaart Verordening Ruimte (stedelijke ontwikkeling)

In artikel 7.7 lid 3 sub b van de Verordening Ruimte is opgenomen dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Een belangrijk onderdeel van de verordening is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Het gaat in dit geval om de splitsing van een oorspronkelijke langgevelboerderij. Het splitsen van het pand maakt het mogelijk dat twee eigenaren de eigendom en dus ook de lasten van onderhoud en behoud van het pand delen, waardoor het behoud van de cultuurhistorische waarde beter is geborgd. De cultuurhistorische waarden van oorspronkelijke langgevelboerderijen dragen bij aan de authenticiteit van het landschap. Impliciet draagt de ruimtelijke ontwikkeling dus al een kwaliteitsverbetering van het landschap met zich mee.

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen de boerderijsplitsing op Oude Vreewijkseweg 3.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ingevoerd en vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De onderbouwingplicht volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is volgens vaste jurisprudentie niet van toepassing op individuele woningen, waarvan hier sprake is.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Deurne heeft het beleid vastgelegd in de Structuurvisie in 2011. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen voor het ruimtelijk beleid voor de komende jaren vastgelegd. Goede initiatieven wil de gemeente ondersteunen en stimuleren of zelf opstarten. Ongewenste ontwikkelingen wil de

gemeente graag voorkomen. Dat betekent dat de gemeente keuzes moet maken. Dat doet men in de structuurvisie.

De locatie Oude Vreewijkseweg 3-3A is gelegen in de 'afwegingsruimte stedelijke functies', die samenvalt met de provinciale begrenzing van het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. In dit gebied is transformatie naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar. Dus pas na een positieve ruimtelijke-functionele toets kan medewerking aan een stedelijke ontwikkeling worden verleend.

De criteria op basis waarvan de gemeente dit beoordeelt zijn ook in de Structuurvisie aangegeven. Onder het kopje 'Wonen' wordt ten aanzien van het toevoegen van woningen in het buitengebied het volgende gezegd: De gemeente Deurne zal aan plannen en initiatieven voor uitbreiding van de woonfunctie in het buitengebied alleen medewerking verlenen indien:

- a) het een verbouwing of herontwikkeling van een bestaande gebouwde locatie betreft of sprake is van een Ruimte voor Ruimte woning. *Het betreft een bestaande gebouwde locatie.*
- b) het initiatief een bijdrage levert aan de kwaliteiten van het buitengebied en de omgevingskwaliteiten, waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. *Dat is in deze onderbouwing aangetoond.*
- c) uitbreiding van de woonfunctie samengaat met een bedrijfsmatig herbenutten van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (VAB's), dit bedrijfsmatig gebruik niet meer dan 1000 m² bvo mag bedragen. *Dit is hier niet aan de orde.*
- d) de uitbreiding van de woonfunctie niet gelegen is binnen het Landbouwonwikkelingsgebied (LOG). *De locatie ligt niet in een LOG.*

Aandachtspunt hierbij is dat de toevoeging van woonfuncties in het buitengebied niet mag leiden tot aantasting van bestaande bewoningstructuren in het buitengebied. Uitgangspunt is het behoud van de woonfuncties in de bestaande buurtschappen.

Het initiatief voldoet aan het algemeen beleid ten aanzien van toevoegen van woningen in het buitengebied, en bovendien is de mogelijkheid van boerderijsplitsing in het geldend bestemmingsplan opgenomen.

3.4 Woningbouwprogramma

Met de in het bestemmingsplan "Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied" opgenomen mogelijkheden tot boerderijsplitsing is op voorhand rekening gehouden in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Flora en fauna

Het betreft een verbouwing van een bestaande langgevelboerderij. Er wordt geen bebouwing gesloopt of beplanting aangetast. Door de splitsing van de woonboerderij neemt het bebouwde oppervlak niet toe waardoor eventueel aanwezige ecologische waarden niet worden aangetast. De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. Een ontheffing in de zin van artikel 75 van deze wet is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van een tweetal woningen binnen de bestaande bebouwing van de woonboerderij. Er wordt geen extra bebouwing opgericht. Een archeologisch vooronderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Op een deel van het erf van de toekomstige noordelijke woning is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 gelegen. Dit betekent dat bij werkzaamheden die een omgevingsvergunning vereisen een nadere onderbouwing moet worden gegeven ten aanzien van archeologische waarden, als daarbij de grenswaarden (dieper dan 0,5 meter en meer dan 1.000 m² verstoring) worden overschreden.

4.3 Bodem

Het betreft een verbouwing van een bestaande langgevelboerderij die nu ook als woonboerderij in gebruik is. De bodem wordt niet geroerd, vandaar dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.4 Geluid

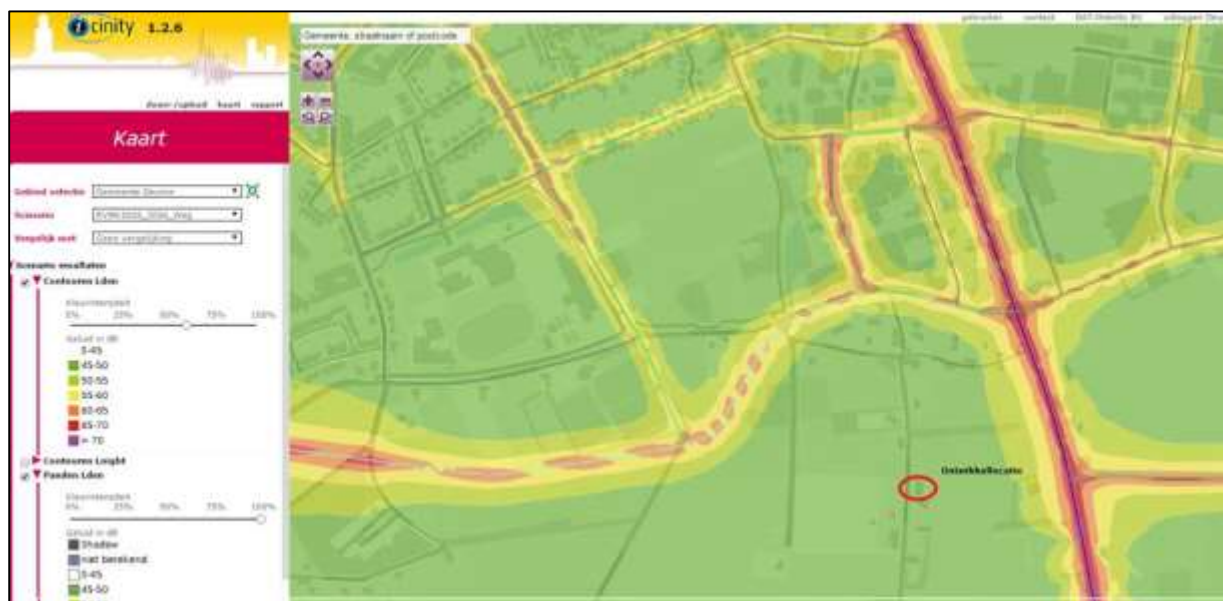
Wet geluidhinder

De geluidszone van een weg reikt in deze situatie 250 meter. De locatie is gelegen binnen de zone van de Oude Vreewijkseweg en de Sint Jozefstraat. Beide wegen hebben een dermate lage verkeersintensiteit dat deze akoestisch gezien niet relevant zijn. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het wegverkeerslawaaï wel beschouwd te worden om te bezien of de woning wel haalbaar is. De woning is haalbaar als voldaan wordt aan de binnenwaarde van 33dB (conform het Bouwbesluit).

Uit de resultaten van de Verkeersmilieukaart Deurne 2026 blijkt dat de gevelbelasting ter hoogte van de Oude Vreewijkseweg 3 maximaal 50 dB bedraagt. Uitgaande van een minimale gevelwering van 20 dB, een en ander conform het Bouwbesluit, bedraagt de binnenwaarde (50-20=) 30dB. Hiermee wordt aan de vereiste binnenwaarde van 33 dB voldaan zonder extra maatregelen en is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Afbeelding 6. Verkeersmilieukaart

4.5 Water

Beleid waterschap Aa en Maas

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op eigen terrein moet worden verwerkt door middel van een bergings- en/of infiltratievoorziening. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ($T=10$).

In de gewenste situatie neemt het verhard oppervlak niet toe, er vindt immers geen uitbreiding plaats van bebouwing. Indien in de toekomst de bebouwing wordt uitgebreid op het perceel, dient deze uitbreiding hydrologisch neutraal te worden gebouwd.

Alleen afvalwater wordt geloosd op de drukriolering. Indien mogelijk worden beide woningen apart aangesloten.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend plan behoort tot één van de aangewezen gevallen: een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Onderhavig plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hier slechts om 1 woning. Er is geen nader onderzoek nodig.

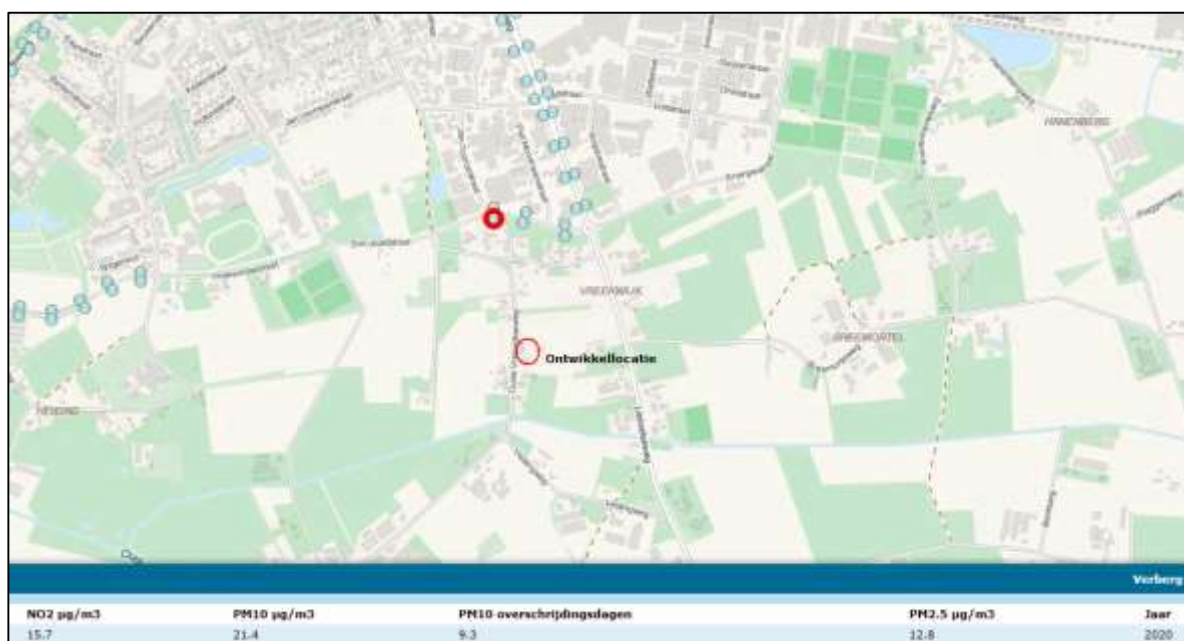
Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Uit onderzoek is echter gebleken dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende grenswaarden van toepassing:

- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie NO_2 ;
- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie PM_{10} ;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM_{10} ;
- 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt daarom alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM_{10} en NO_2 wordt voldaan.

Onderstaande afbeeldingen geven de resultaten van de monitoringstool voor de stoffen NO_2 en PM_{10} voor het jaar 2020 weer.



Afbeelding 7. Monitoringstool luchtkwaliteit

Daarnaast heeft de gemeente Deurne een berekening van de fijnstofconcentratie op basis van de vigerende omgevingsvergunningen (peildatum juli 2015) laten maken. De fijnstofconcentratie ter hoogte van het plangebied is volgens opgave van deze kaart onder de 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ gelegen, waardoor voldaan wordt aan de wettelijke norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Kortom: uit de monitoringstool en de recente berekening van de gemeente volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen planologische belemmering voor het plan.

4.7 Geur

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gevestigd waardoor geen rekening gehouden hoeft te worden met een minimaal vereiste afstand. De achtergrondgeurbelasting ter hoogte van de planlocatie is gelegen tussen 3 -7 ou. Een dergelijke achtergrondgeurbelasting kan worden beschouwd als acceptabel in het buitengebied, waar een achtergrondgeurbelasting van 20 ou als maximaal wordt beschouwd. De planlocatie is gelegen in het buitengebied – op basis van de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en veehouderij 2015. In dit gebied blijft een maximale achtergrondgeurbelasting van 20 ou/m³ gelden. De heersende achtergrondgeurbelasting tussen 3-7 ou voldoet hier ruimschoots aan.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch uitvoerbaar. De grond en de boerderij zijn eigendom van initiatiefnemer en 1 woning wordt na wijziging van het bestemmingsplan en de boerderijsplitsing verkocht. De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Deurne. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze overeenkomst zullen onder andere bepalingen worden opgenomen over de wijze van uitvoering van het initiatief, bepalingen met betrekking tot planschade en bepalingen met betrekking tot taakverdeling, plankosten en grondexploitatie.

6 Juridische planopzet

Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 23.6.1 van de regels van het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne.

Op de verbeelding wordt aan de locatie een aanduidingen toegekend:

- Maximum aantal wooneenheden: 2

Daarmee kan artikel 23.2.1.a onverkort van toepassing blijven als het gaat om aantal woningen.

Artikel 23.2.1.a

Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum geldt.

In de planregels is verder opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen (over de twee bouwpercelen) maximaal 300 m² mag bedragen;

Door de regeling op deze manier te verwerken is het niet nodig om vooraf precies de perceelsgrens van de te splitsen boerderij weer te geven. Dit biedt flexibiliteit voor de aanvrager en vereenvoudigt de toetsing van de omgevingsvergunning.

7 Procedure en overleg

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Van Waterschap Aa en Maas is uit het vooroverleg een reactie verkregen dat er geen opmerkingen zijn op het plan. Er is gebruik gemaakt van de digitale watertoets, waaruit naar voren komt dat met de procedure geen waterschapsbelang is gemoeid omdat het verhard oppervlak niet toeneemt en alleen intern de functie van het gebouw verandert (extra woning).

Verder is het plan via het elektronische formulier aangemeld voor vooroverleg bij de provincie, hetgeen heeft geleid tot de conclusie dat er geen voorafgaand overleg met de provincie nodig is.

7.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

8 Afweging en conclusie

Om de splitsing van de boerderij aan de Oude Vreewijkseweg 3 in Deurne mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De gemeente Deurne heeft in het geldende bestemmingsplan reeds de randvoorwaarden aangegeven waaronder een wijziging ten behoeve van boerderijsplitsing aanvaardbaar is. In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met het initiatief aan deze voorwaarden voldaan wordt. Ook anderszins voldoet het plan aan de eisen die gesteld worden aan een goede ruimtelijke ordening: een goed woon- en leefklimaat is aangetoond.

Dit wijzigingsplan is opgesteld door
Casper Kalb Projectaandrijving

