

Gemeente Deurne

Wijzigingsplan 'Woningsplitsing Riet 10, Deurne'



Gemeente Deurne

Wijzigingsplan 'Woningsplitsing Riet 10, Deurne'

Locatie:
Riet 10, Deurne

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Deurne, sectie: L nummer: 8196

Opgesteld door:
ROBA Advies
ID/TB
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
tel. 0493-242133

NL.IMRO.0762.BPW202102-C001

26 oktober 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding en projectbeschrijving	5
1.1.	Aanleiding en doelstelling	5
1.2.	Planlocatie	5
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Beoogde situatie	7
3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	9
3.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	10
3.2.2.	Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant'	11
3.2.3.	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1.	Structuurvisie Deurne 2030	14
3.3.2.	Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering	15
3.3.3.	Derde herziening bestemmingsplan buitengebied	17
3.3.4.	Woonvisie 2019-2040	19
4.	Omgevingsaspecten	21
4.1.	Milieu	21
4.1.1.	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	21
4.1.2.	Bodem	21
4.1.3.	Geluid	22
4.1.4.	Luchtkwaliteit	22
4.1.5.	Bedrijven en milieuzonering	24
4.1.6.	Externe veiligheid	25
4.1.7.	Kabels en leidingen	26
4.1.8.	Geur	26
4.2.	Ecologie	27
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.3.1.	Archeologie	29
4.3.2.	Cultuurhistorie	29

4.4.	<i>Waterhuishouding</i>	32
4.4.1.	Waterrelevant beleid.....	32
4.4.2.	Inleiding watertoets.....	33
4.4.3.	Waterparagraaf.....	35
4.5.	<i>Verkeer en parkeren</i>	35
5.	Juridische planopzet.....	36
5.1.	<i>Inleiding</i>	36
5.2.	<i>Algemene toelichting verbeelding</i>	36
5.3.	<i>Toelichting regels</i>	36
6.	Uitvoerbaarheid en procedure	37
6.1.	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	37
6.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	37
6.3.	<i>Procedure</i>	37
6.4.	<i>Overleg ex artikel 3.1.1 Bro</i>	37

Bijlagen

Bijlage 1 - Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
 Bijlage 2 - Invulling kwaliteitsverbetering landschap
 Bijlage 3 - Bodemonderzoek
 Bijlage 4 - Onderbouwing NOx en Aeries
 Bijlage 5 - Quickscan flora en fauna
 Bijlage 6 - Haalbaarheidsstudie Riet 10 Deurne
 Bijlage 7 – Omgevingsdialoog
 Bijlage 8 – Akoestisch onderzoek
 Bijlage 9 – Erfbeplantingsplan
 Bijlage 10 – Nota van zienswijzen

1. Inleiding en projectbeschrijving

1.1. Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer, zoon van de huidige bewoner van de locatie Riet 10, is voornemens de bestaande monumentale boerderij aan Riet 10 (hierna genoemd: de planlocatie) te splitsen in twee woningen en de locatie om te zetten naar gedeeltelijk een woonbestemming (het verkleinde bouwvlak) en gedeeltelijk een agrarische bestemming zonder bouwvlak (overig gedeelte).

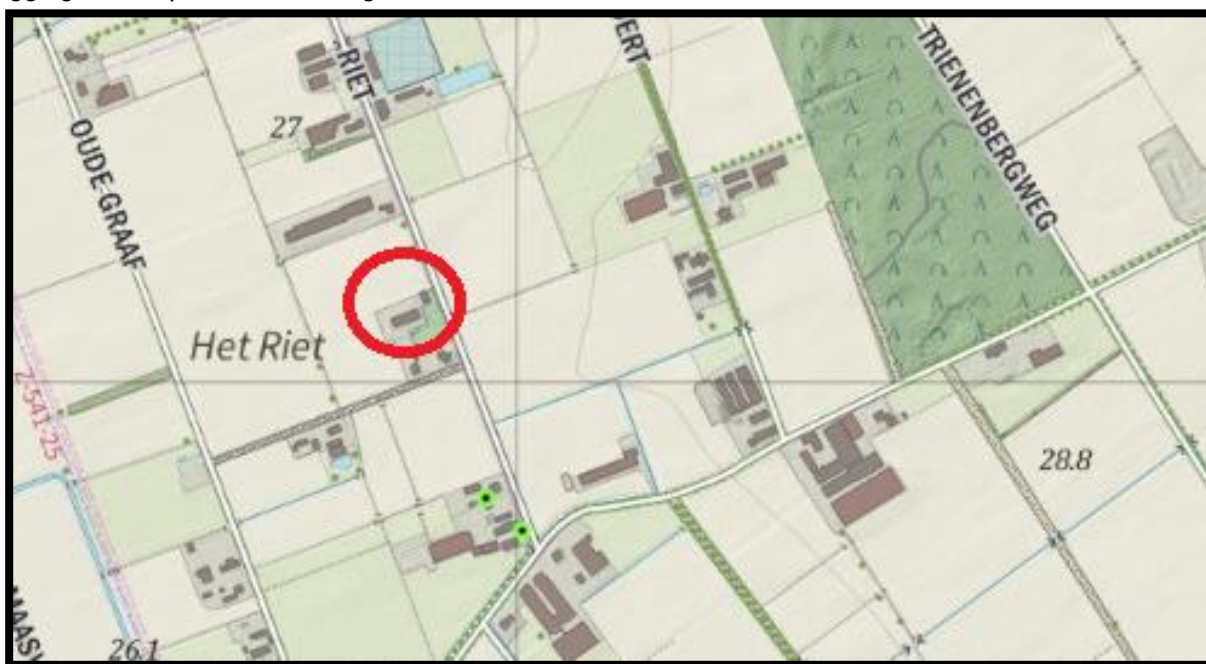
De initiatiefnemers zijn woonachtig aan het Schuttersveld 17 te Deurne en zijn de zoon en schoondochter van de eigenaresse van de monumentale boerderij aan het Riet 10 te Deurne. Boerderij 'La Trappe' is een aangewezen rijksmonument en heeft tot circa 25 jaar terug de functie gehad als fruitteeltbedrijf met boerenwoonhuis.

Op het terrein en omliggende terreinen in de buurt, werden in halfstam- en hoogstamboomgaarden fruit geteeld. De boerderij is momenteel bewoond door de oud eigenaresse van het fruitteeltbedrijf. Om de boerderij, met een oppervlakte van ca. 396 m², ligt een authentieke fruitboomgaard en een recentere voormalige kippenschuur. De eigenaresse is voornemens het pand over te dragen aan één van haar kinderen. De heer van Lier en zijn partner, nu wonende naast de boerderij op Schuttersveld 17, willen na eigendomsoverdracht het pand gaan restaureren en er zelf gaan wonen. Daarnaast bestaat de wens om een inpandige woning toe te voegen zodat de huidige eigenaresse (moeder van één van de initiatiefnemers) en later eventueel derden kunnen blijven/gaan wonen. Voor de globale inrichtingstekeningen verwijzen wij naar paragraaf 2.2 bij dit verzoek.

Op 1 december 2020 heeft de gemeente Deurne in principe medewerking verleend aan de hierboven genoemde beoogde ontwikkeling. De gemeente kan medewerking verlenen als het bestemmingsplan wordt gewijzigd, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit onder voorbehoud dat de uitgevoerde onderzoeken geen belemmering opleveren.

1.2. Planlocatie

De planlocatie aan Riet 10 te Deurne is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne op een afstand van circa 1,3 kilometer van de kern Deurne. De planlocatie betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Deurne, sectie L nummer 8196. In figuur 1 is de topografische ligging van de planlocatie weergegeven met een rode cirkel.



Figuur 1 Geografische ligging planlocatie (Bron: Opentopo)

1.3. Leeswijzer

Hierboven is de aanleiding, doelstelling en de planlocatie beschreven. In hoofdstuk 2 wordt zowel de huidige als beoogde situatie omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan het beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 4 komen de verschillende omgevingsaspecten aanbod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht en in hoofdstuk 6 wordt afgesloten met de omschrijving van de uitvoerbaarheid en de procedure. In de bijlagen zijn ondersteunende visualisaties, onderzoeken en informatie toegevoegd.

2. Planbeschrijving

2.1. *Huidige situatie*

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd. Binnen het plangebied is een monumentaal pand gesitueerd zijnde de 'La Trappe boerderij'. Naast het monumentale pand is in het noordoosten van het plangebied een kippenschuur gesitueerd. Verder is een gedeelte van het plangebied ingericht als boomgaard met hoogstamfruitbomen (o.a. peer en appel).

Het pand is haaks gesitueerd op de weg. Het woongedeelte is in het achterste gedeelte van het pand gesitueerd. In het voorste gedeelte is het schuurgedeelte voorzien.



Figuur 2 Sfeerimpressie huidige situatie Riet 10

2.2. *Beoogde situatie*

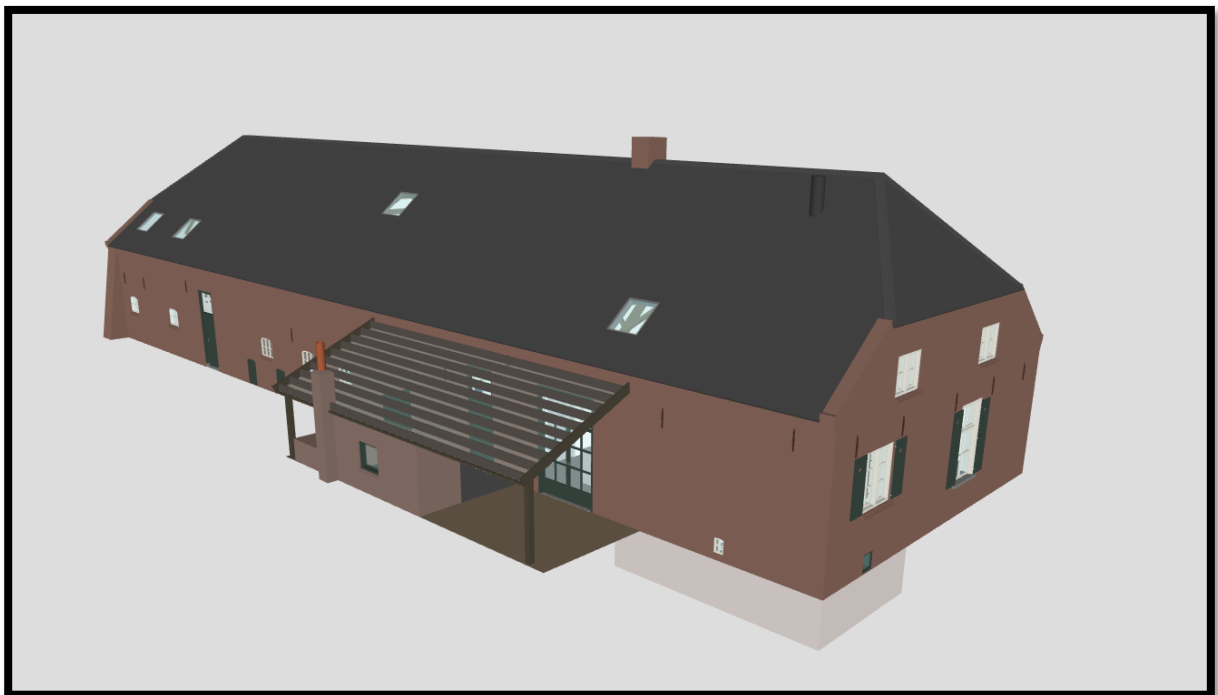
Binnen de beoogde situatie wordt het huidige groen, waaronder de boomgaard behouden en onderhouden. Daarnaast wordt met het behoud en herstel van het monumentale pand een meer toekomstbestendig monument voorzien.

Het monument zal in de beoogde situatie twee woningen voorzien. Hierbij wordt de huidige woning verbouwd en wordt in een gedeelte van het schuurgedeelte een nieuwe woning voorzien. Voor een impressie van de beoogde woningen zie figuur 3 en 4.

Met de realisatie en de verbouw van het monument wordt rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het Rijksmonument, zie tevens paragraaf 4.3.



Figuur 3 Concept visualisatie indeling benedenverdieping beoogde woningen binnen La Trappe boerderij



Figuur 4 Concept visualisatie noordwestzijde van beoogde La Trappe boerderij

Voor de verbouwingstekeningen van de boerderij wordt verwezen naar de omgevingsvergunning welke bij de gemeente geregistreerd staat onder nummer 1288594.

3. Beleidskader

3.1. *Rijksbeleid*

3.1.1. **Nationale Omgevingsvisie**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2. **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling? Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze

ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Gezien er maximaal twee woningen binnen de planlocatie worden ontwikkeld, waarvan één woning reeds is toegestaan is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet te worden doorlopen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de behoefte zoals geformuleerd in de gemeentelijke Woonvisie 2019-2040, zie paragraaf 3.3.4.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is gericht op doorwerking van, de in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgenomen, nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorzieningen;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- NatuurNetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid aan tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). 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 (wro) 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 natuurbelief.

In de partiële herziening is niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De IOV is één van de uitvoeringsinstrumenten van de Provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2. Omgevingsvisie ‘De Kwaliteit van Brabant’

Anticiperend en vooruitlopend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Noord-Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen:

- Energietransitie;
- Klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad;
- Concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

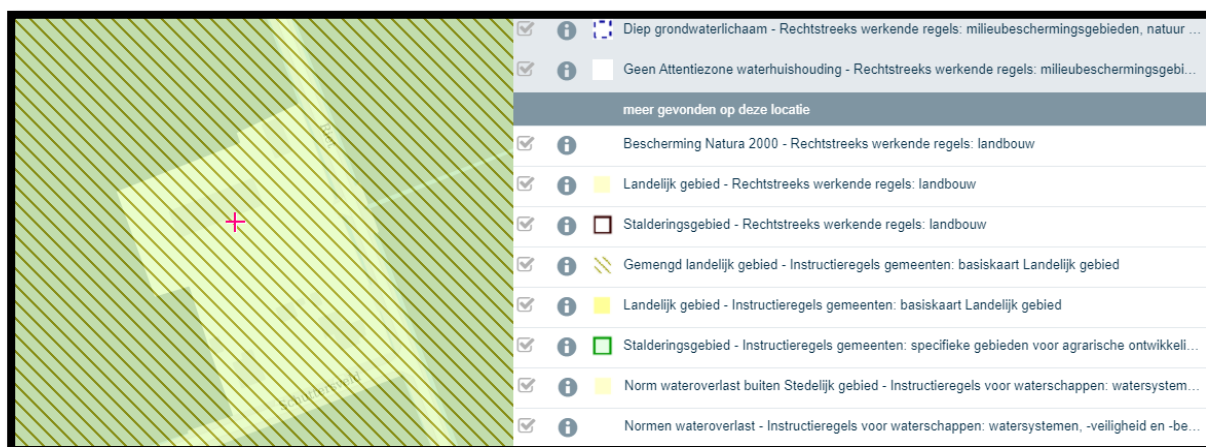
De Omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader uitgewerkt worden in diverse programma's en is vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Aangezien uit paragraaf 3.2.3 blijkt dat er wordt voldaan aan de IOV vormt de omgevingsvisie tevens geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

Eind maart 2021 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Op termijn treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de voormalige Verordening ruimte.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van Interim omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Figuur 5 Uitsnede planlocatie uit IOV

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied'/'Gemengd landelijk gebied', zie figuur 5. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Op grond van de begripsomschrijving in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is de beoogde ontwikkeling mogelijk op basis van artikel 3.68 en 3.69 van de IOV.

Hieronder wordt in *blauw cursief* de toetsing aan artikel 3.68 en 3.69 weergegeven.

3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

De beoogde ontwikkeling betreft de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt enkel de voormalige bedrijfswoning omgezet naar twee burgerwoningen.

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling omvat de omschakeling naar een woonbestemming waarbij enkel de huidige bedrijfswoning wordt aangemerkt om te wonen. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is daarmee uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Lid 2 is niet van toepassing.

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Niet van toepassing, in de beoogde situatie is geen sprake van totale nieuwbouw. De woningen worden voorzien binnen bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Middels de beoogde woningsplitsing wordt een bijdrage geleverd aan het behoud en herstel van het

rijksmonument binnen de planlocatie. Dit heeft een positieve invloed op de aanwezige cultuurhistorische bebouwing.

c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. Er geen splitsing in meerdere functies plaatsvindt;

De beoogde situatie vindt splitsing van een voormalig agrarische bedrijfswoning, ook wel een cultuurhistorisch waardevol pand. Hierdoor is splitsing toegestaan zoals vermeld onder artikel 3.69 lid b.

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie is er geen sprake van overtollige bebouwing, hierdoor hoeft er geen bebouwing gesloopt te worden.

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8: Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. In paragraaf 3.3.2 wordt het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Nota Kostenverhaal 2018 nader toegelicht. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend wijzigingsplan. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. 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.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde

ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overbodige bebouwing.

De regio Zuidoost Brabant heeft geen nadere regionale afspraken gemaakt. Voor de doorwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Deurne derhalve een eigen gemeentelijk beleidskader ontwikkeld, waarin is beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij sprake is van een forse verkleining van het bouwvlak en het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar twee burgerwoningen. Er is geen sprake van overtollige bebouwing in de beoogde situatie. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarnaast worden in hoofdstuk 3 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van het onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Deurne 2030

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

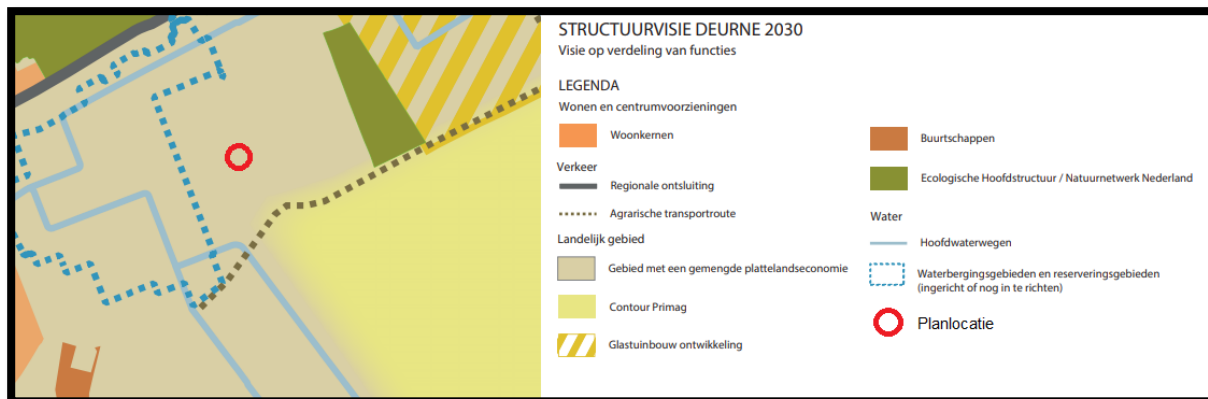
De structuurvisie geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne, en geeft antwoord op de vraag wat de gemeenschappelijke meerwaarde is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn in deze structuurvisie kaders en uitgangspunten opgenomen. De structuurvisie is een uitnodiging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

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

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

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

Daarnaast zijn er gebieden aangewezen als glastuinbouwontwikkelingsgebieden.



Figuur 6 Uitsnede planlocatie uit Structuurvisie gemeente Deurne

De planlocatie is gelegen in een gebied met een gemengde plattelandseconomie. Het is een gemengd gebied zonder uitgesproken dominante functie, hoewel de agrarische functie voorop staat. Door het verdwijnen van vele tientallen veehouderijen de komende jaren zal de bebouwing in het landschap sterk veranderen. Het platteland is niet langer alleen van de boer. Door ruimte te bieden aan andere functies ontstaat een nieuwe dynamiek. De woon- en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn.

Voor omschakelingen heeft de gemeente een specifiek omschakelbeleid vastgesteld (Ruimte voor Dynamiek). Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Met dit beleid worden zowel sloop van overtollige agrarische opstallen als de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid gestimuleerd. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de transitie van de agrarische sector zoals is geschetst in de structuurvisie van gemeente Deurne. Hierdoor wordt aangesloten bij de Structuurvisie Deurne 2030.

3.3.2. Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering

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

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

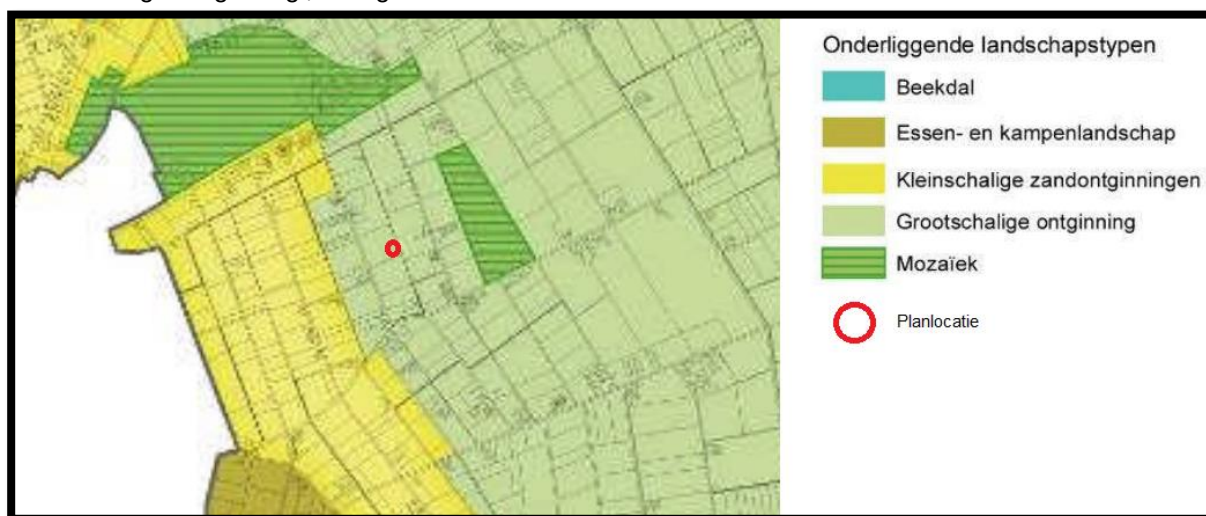
- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt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

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 1** mogen de initiatiefnemers op vrijwillige basis maatregelen treffen ter plaatse van de planlocatie. Bij voorkeur sluiten deze maatregelen aan bij de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 2** passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 3** is er een aanzienlijke impact op het landschap. Hiervoor gelden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering voor het landschap (basisinspanning-plus).

Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een **categorie 3** ontwikkeling. Zo betreft de ontwikkeling de omzetting van een agrarische naar een woonbestemming. Op basis van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap ligt de planlocatie binnen de aanduiding 'Grootschalige ontginning', zie figuur 7.



Figuur 7 Uitsnede planlocatie uit kaart Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Voor categorie 3 ontwikkelingen wordt bovenop de basisinspanning (zijnde algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist, de basisinpassing-plus. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging. Dit betreft:

- Extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc.) ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegruizen en groenelementen;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken bij functieverandering;
- fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

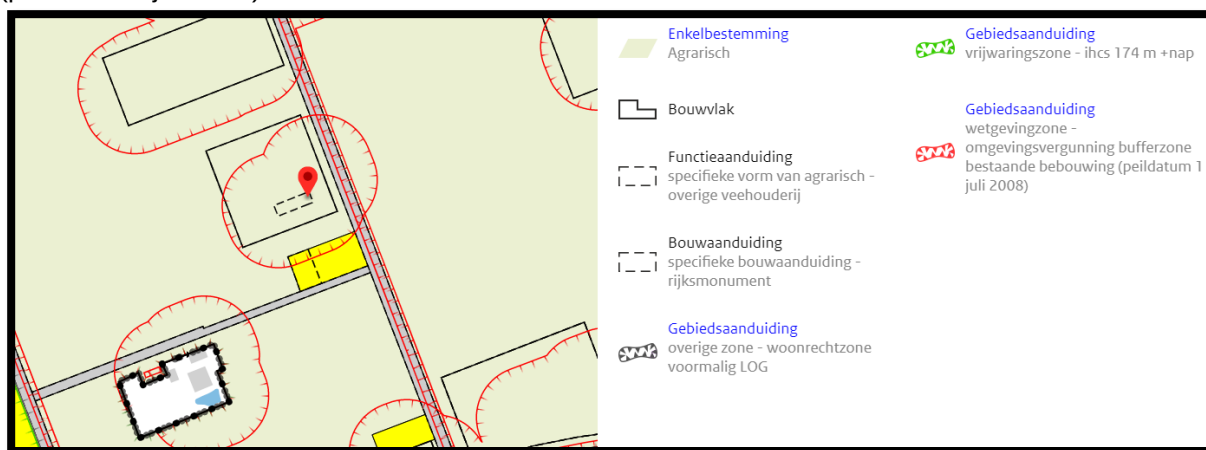
Naast bovenstaande fysieke verbeteringen van het landschap kan de kwaliteitstoevoeging ook worden bereikt door de bestemmingswinst te vertalen naar een bedrag, dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het landschap. De spelregels waarmee de tegenprestatie kwantitatief wordt bepaald, zijn in de gemeentelijke Nota Kostenverhaal 2018 uitgewerkt. Daarbij biedt dit beleidskader een toetsingskader voor het kwalitatieve gedeelte van de compensatie op de locatie zelf.

In bijlage 1 is weergegeven wat de minimale investering is in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De invulling van deze kwaliteitsverbetering wordt behaald door het behoud en herstel van de cultuurhistorische bebouwing, zie bijlage 2. De inrichting van het terrein heeft een bijzondere cultuurhistorische waarde. Om te waarborgen dat het terrein in deze hoedanigheid gehandhaafd wordt dient de aanvrager het terrein te laten inventariseren en de aanwezige beplanting vast te leggen in een erfbeplantingsplan. Deze is als bijlage 9 aan deze toelichting gevoegd en akkoord bevonden door de gemeente. Dit erfbeplantingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels en wordt tevens geborgd in de anterieure overeenkomst kostenverhaal.

3.3.3. Derde herziening bestemmingsplan buitengebied

De locatie Riet 10 maakt deel uit van 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied bestemmingsplan'. Hierin is de locatie aangeduid met de volgende bestemmingen, zie figuur 8:

- Enkelbestemming – Agrarisch;
- Functieaanduiding – Specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderij;
- Bouwaanduiding – Specifieke bouwaanduiding – rijksmonument;
- Gebiedsaanduiding – Overige zone – woonrechtzone voormalig LOG;
- Gebiedsaanduiding – vrijwaringszone – ihcs 174 m + nap;
- Gebiedsaanduiding – wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008).



Figuur 8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen het vigerende bestemmingsplan bevinden zich enkele aanknopingspunten voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen. Zo is binnen artikel 3.7.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen naar wonen/ woningsplitsing.

3.7.6 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden (in *blauw cursief* de toetsing):

Wijzigen naar wonen

a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag'.

De planlocatie is niet gelegen in een Primag-gebied.

b. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Binnen de beoogde ontwikkeling is sprake van legale bedrijfswoning behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf.

c. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de beoogde situatie wordt alle bebouwing functioneel gebruikt. Er is geen te slopen overtollige bebouwing aanwezig, wel zal het bouwvlak aanzienlijk worden verkleind.

d. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.

De bestaande inhoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand blijft behouden.

e. Voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.

De (agrarische) karakteristieken van het pand blijven behouden en gewaarborgd, ook omdat het een rijksmonument betreft. Zie tevens paragraaf 4.3.

f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

De omschakeling naar een burgerwoning is milieutechnisch inpasbaar en leidt niet tot extra belemmeringen van bestaande agrarische bedrijven. Zie tevens paragraaf 4.1.

g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen. De beoogde situatie verbetert de kwaliteit van het landschap door het opheffen van een veehouderijbestemming en daarmee de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een veehouderij. Door het verwijderen van de agrarische bestemming en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderij' wordt het aantal toegestane vierkante meters aan bebouwing meer beperkt. Daarnaast wordt een cultuurhistorisch waardevol gebouw hersteld en behouden wat bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit in de omgeving. Tenslotte zorgt de aanwezige landschappelijke inpassing van de locatie reeds voor een positieve impuls voor de omgeving. Al met al kan hierdoor worden gesproken van een grote kwaliteitsverbetering van het landschap.

h. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 200 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 300 m²;
2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

Niet van toepassing, er wordt geen gebruik gemaakt van de bovenstaande mogelijkheden.

i. In uitzondering op het bepaalde onder h mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 500 m² bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend met een maximum omvang van 500 m².

Niet van toepassing.

j. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Zie paragraaf 4.1.2.

k. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.

Zie paragraaf 4.1.3.

l. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

De planlocatie is niet gelegen binnen een van de in artikel 31.11.1 genoemde waarden.

Splitsing

m. Indien het betreft (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde, is tevens woningsplitsing toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen (woon)boerderijpand, hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke erfgoedkaart;

Betreffende de gemeentelijke erfgoedkaart is contact geweest met de gemeente. Tot op heden is enkel de gemeentelijke erfgoedkaart in concept opgesteld. Naar verwachting zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op basis van de gemeentelijke erfgoedkaart. De splitsing vindt plaats op basis van het bestemmingsplan en de provinciale verordening.

2. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;

De beoogde situatie voorziet in de splitsing in twee woningen.

3. de woning mag uitsluitend verticaal worden gesplitst;

De beoogde situatie voorziet in een verticale splitsing van het pand.

4. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;

De beoogde situatie voorziet in twee woningen waarbij de minimale inhoud per woning 350 m³ bedraagt.

5. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²; voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder h is bij splitsing niet van toepassing;

De beoogde situatie voorziet in het behoud van de kippenschuur als bijgebouw. De kippenschuur is kleiner dan 150 m² waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de maximale aantal vierkante meters aan bijgebouw (2 keer 150 = 300 m²).

6. indien er sprake is van een (woon)boerderijpand met cultuurhistorische waarde, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;

Het woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde betreft een Rijksmonument. Bij een dergelijk monument wordt zo min mogelijk afbreuk gedaan aan de verschijning en constructie van het pand. Op basis van de bijgevoegde haalbaarheidsstudie wordt het pand gewijzigd, zie bijlage 6. Hierbij blijven cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden en/of hersteld. Van volledige of nagenoeg volledige herbouw is geen sprake. Voor een nadere toelichting zie paragraaf 4.3.

7. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie, zoals geldt ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan, is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing.

Conform de woonvisie gemeente Deurne 2019-2040 is splitsing van een monumentale- of beeldbepalende woning in meerdere woningen of wooneenheden toegestaan.

3.3.4. Woonvisie 2019-2040

De gemeenteraad van de gemeente Deurne heeft de 'Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040 , prettig wonen en leven in Deurne, betaalbaar en divers' vastgesteld op 3 juli 2019. De gemeente Deurne wil een aantrekkelijke woon- en leefgemeente zijn en blijven, voor iedereen. Dit is het uitgangspunt van het geactualiseerde beleid. De wensen, mogelijkheden en behoeften van de inwoners veranderen. Het is van belang dat het woningaanbod meebeweegt. Bovendien verandert de wet- en regelgeving op het gebied van wonen, maar ook van duurzaamheid en zorg. De vastgestelde woonvisie geeft heldere kaders waarbinnen ruimte wordt geboden aan nieuwe initiatieven.

De speerpunten in de woonvisie zijn:

- Stimuleren van woningbouwinitiatieven voor senioren, (her)starters en jonge gezinnen, jongeren en kwetsbare doelgroepen;
- Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen, betaalbaar en levenslooptgeschikt;
- Ruimte bieden voor (andere) woonvormen die aansluiten op (lokale) woon-zorgbehoeften;
- Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw;
- (Alle) kansen benutten om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen en in de woningbehoeften te

voorzien;

- Duurzaam, maar ook blijvend betaalbaar.

In de woonvisie is het navolgende afwegingskader opgenomen voor woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied:

- Het toevoegen van woningen in het buitengebied is niet toegestaan
- Het college kan in afwijking daarvan besluiten:
 - het omzetten van een monument of beeldbepalend pand in één woning toe te staan;
 - het splitsen van een monumentale- of beeldbepalende woning in meerdere woningen of wooneenheden toe te staan
 - medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd (inleveren van een intensieve veehouderij bestemming en slopen) en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd (bijvoorbeeld beëindiging van een overbelasting van geur van omliggende woningen). Bij de beoordeling van de milieuwinst worden minimaal de Ruimte voor Ruimte-regels van de provincie gehanteerd, zoals (minimaal) 3.500 kg fosfaat inleveren en minimaal 1.000 m² slopen.
 - Voor maximaal 4 locaties (bestaande bebouwde locaties of locaties met een woonbestemming) in de periode 2019-2040 medewerking verlenen aan de realisatie van 'innovatieve woonvormen met een directe relatie tot het buitengebied'. Aan deze medewerking kunnen voorwaarden gekoppeld worden ten aanzien van sloop en inpassing in het landschap. Maximaal 25 wooneenheden per locatie. Deze innovatieruimte staat los van het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten.
- De omzetting van een bedrijfswoning in regulier wonen is op basis van het woonbeleid altijd toegestaan (toetsing alleen planologisch en milieutechnisch).

De beoogde herbestemming ziet toe op realisatie op de herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij het bestaande monumentale woonboerderijpand, op dit moment geschikt voor één woning, wordt gesplitst ten behoeve van twee wooneenheden. Het College van burgemeester en wethouders heeft hiervoor principemedewerking verleend. Hierdoor is aangetoond dat de gemeente gebruik maakt van de afwijking zoals hierboven is geformuleerd.

De woningsplitsing draagt bij aan het behoud en onderhoud van monumentale bebouwing. Daarnaast wordt aangesloten bij de behoeften uit de woonvisie. Zo wordt de nieuw toe te voegen woning relatief kleiner als de bestaande woning. In eerste instantie gaat de moeder van de initiatiefnemer (op leeftijd) de nieuwe woning in gebruik nemen. Daarna is de relatief kleinschalige woning geschikt voor o.a. (her-)starters, jonge gezinnen of ouderen.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Milieu

4.1.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het gewijzigde Besluit m.e.r. (7 juli 2017) is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. De nieuwe procedure geldt voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is; Daarvan is sprake als een activiteit is opgenomen in Onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (de D-lijst). De nieuwe procedure geldt ongeacht of de activiteit onder of boven de D-drempel valt.

In dit geval is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Opstellen van een aanmeldnotitie ten behoeve van besluitvorming door het college, is niet nodig.

4.1.2. Bodem

Er dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functies van het projectgebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het projectgebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functies van het projectgebied bij elkaar passen.

Voor de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN5740 en NEN5725, zie bijlage 3. Uit de analyse van de verschillende grond- en grondwatermonsters bleek dat de bovengrond verhoogd is ten opzichte van de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, kwik en zink. Daarnaast is het grondwater licht verontreinigd met cadmium en zink. De ondergrond is niet verhoogd ten opzichte van de AW van de onderzoeksparameters.

De lichte verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is echter geen nader onderzoek noodzakelijk.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Het historisch vooronderzoek zoals uitgevoerd in het rapport voldoet niet geheel aan de eisen van de huidige NEN 5725.
- Uit het bodemonderzoek blijkt dat er zintuiglijk geen bodemvreemde bijmengingen of andere indicaties die kunnen duiden op een bodemverontreiniging zijn waargenomen. Op basis hiervan in combinatie met de gegevens uit het historisch vooronderzoek wordt de locatie aangemerkt als onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem.
- In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogd gehalten cadmium en kwik aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Hierbij wel opgemerkt dat het opmengen van de ondergrondlagen niet geheel in overeenstemming is met de eisen van de huidige NEN 5740 (lagen opgemengd over een dikte van meer dan 0,5 m). Gezien de resultaten en de historie van het terrein wordt dit niet gezien als een kritische afwijking.
- Het grondwater bevond zich op een diepte van 2,94 m-mv en is licht verontreinigd met cadmium en zink.

Geconcludeerd kan worden dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de omzetting naar een woonbestemming van de huidige agrarische bedrijfswoning uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde functie en bestemmingsplanwijziging.

4.1.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidgevoelige objecten: woningen; andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen); geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh). Hier wordt aan voldaan, zie figuur 9.



Figuur 9 Uitsnede plangebied uit kaart geluidsbelasting

Er is een akoestisch onderzoek in het kader van de splitsing. Deze is als bijlage 8 aan deze toelichting gevoegd. In het onderzoek is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden op de gevels van de woning Riet 10. Verdere maatregelen zijn niet noodzakelijk. Verder kan met de huidige bouwtechnieken een goed woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd.

4.1.4. Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

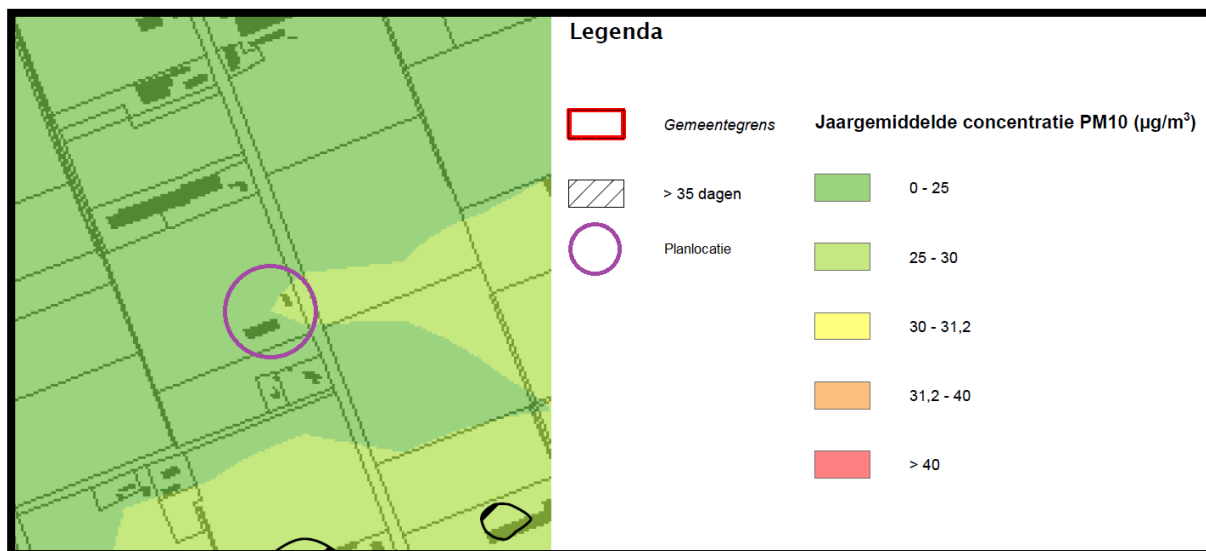
- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

In de beoogde situatie wordt de gevoelige functie binnen het plangebied uitgebreid. Hierdoor dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet ook onderbouwd worden of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof. Op de kaart gemeente Deurne: fijnstof van 1 juli 2017 is de fijnstofconcentratie voor de gemeente Deurne in kaart gebracht, zie figuur 10. De fijnstofconcentratie is ter hoogte van het planvoornemen gelegen tussen

de 0 en de 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm bedraagt 32,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In het kader van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.



Figuur 10 Uitsnede plangebied uit kaart fijnstof 1 juli 2017 gemeente Deurne

Een en ander leidt tot de conclusie dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor onderhavig plan, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Endotoxinen

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/ m^3 (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

In de gemeente Deurne worden alle aanvragen om omgevingsvergunning-milieu tevens getoetst aan het endotoxine toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinenorm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling aan Riet 10 bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot. Zoals aangegeven zijn de feitelijke afstanden groter dan de (minimale) berekende afstanden, zie figuur 11.

Adres	PM10 invullen (kg/jaar)	Berekende afstand (m)	Feitelijke afstand (m)
Riet 4	59	13	250
Riet 8a	143	66	85
Riet 14	1889	152	240
Wittedijk 9a	1755	149	192

Figuur 11 Endotoxine afstandstabel

Tevens blijft in de beoogde situatie de bebouwing gelijk aan de huidige situatie. De nieuw te ontwikkelen woning wordt op een grotere afstand van de dichtstbij gelegen veehouderij met endotoxine-norm, zijnde Riet 8a, gesitueerd dan de reeds bestaande woning. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect endotoxine geen belemmeringen geeft voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het aspect luchtkwaliteit kan hierdoor een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.1.5. Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruikgemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen de aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandstrap worden verlaagd.

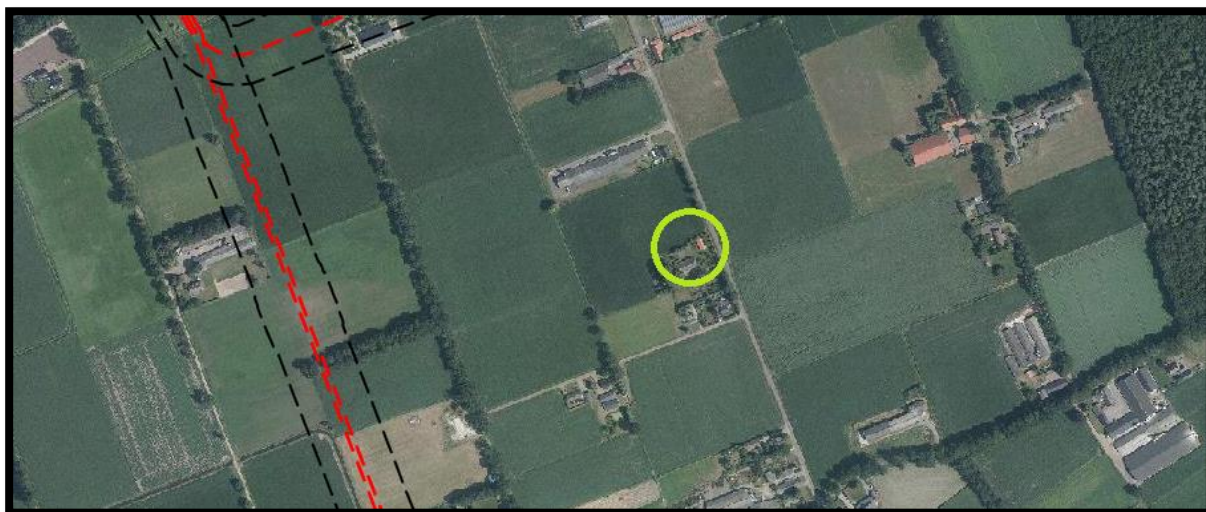
Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Riet 4	Varkenshouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	250
Riet 8a	Varkenshouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	85
Riet 14	Gemengd bedrijf (pluimvee en runderen)	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	240
Wittedijk 9a	Pluimveehouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	192

Figuur 12 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie figuur 11. Zoals hieruit blijkt is het plangebied gelegen binnen de richtafstanden voor het aspect geur van de bedrijven gelegen aan Riet 8a en Wittedijk 9a. Zoals aangetoond in paragraaf 4.1.8 vormt het aspect geur echter geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering hierdoor tevens geen belemmering is voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

4.1.6. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



Figuur 13 Uitsnede planlocatie uit risicokaart (groene arcering)

Ingevolge de risicokaart bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie geen risicobronnen. Op een afstand van meer dan 420 meter ligt een gasleiding met een invloedsgebied van 70 meter. De afstand is dusdanig dat deze geen invloed heeft op het planvoornemen. Er vinden geen werkzaamheden plaats welke van invloed kunnen zijn op leidingen.

Er liggen in de directe omgeving geen inrichtingen welke onder het Bevi, of kwetsbare objecten. Verder liggen er in de directe omgeving van de planlocatie geen spoorwegen of wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (deel uitmaken van het Basisnet weg). Wel vindt transport van gevaarlijke goederen plaats via de N270. In 2008 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen in de gemeente Deurne. Geconcludeerd is destijds dat op geen van de wegen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6. De ontwikkeling is tevens niet gelegen binnen 200 meter van de N270.

Groepsrisico

De planlocatie valt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of van buisleidingen. De hoogte van het groepsrisico is beperkt en overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Op de locatie worden geen activiteiten verricht die een toename van groepsrisico met zich meebrengen.

Conclusie

Het initiatief ligt niet binnen het invloedsgebied van spoor, buisleiding, weg of inrichting. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.7. Kabels en leidingen

De beoogde situatie voorziet geen grootschalige bouwwerkzaamheden. Zoals aangegeven in paragraaf 3.1.6 zijn buisleidingen op een dergelijke grote afstand gelegen dat de werkzaamheden ter plaatse van de planlocatie een verwaarloosbare invloed hebben op deze gasleiding. Bij het herstel en behoud van de aanwezige cultuurhistorische bebouwing wordt rekening gehouden met de reeds aanwezige kabels en leidingen binnen de planlocatie.

Concluderend uit het hierboven genoemde kan gesteld worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering is voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

4.1.8. Geur

Ten behoeve van het aspect geur geldt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en artikel 3.117, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer als toetsingskader. Dit beleid dient primair als toetsingskader voor vergunningsaanvragen voor veehouderijen ten aanzien van geuraspecten, maar heeft ook consequenties voor planologische besluiten die voorzien in de realisatie van geurgevoelige objecten nabij veehouderijen. Die uitstraling van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogd mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

Daarnaast moet bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd.

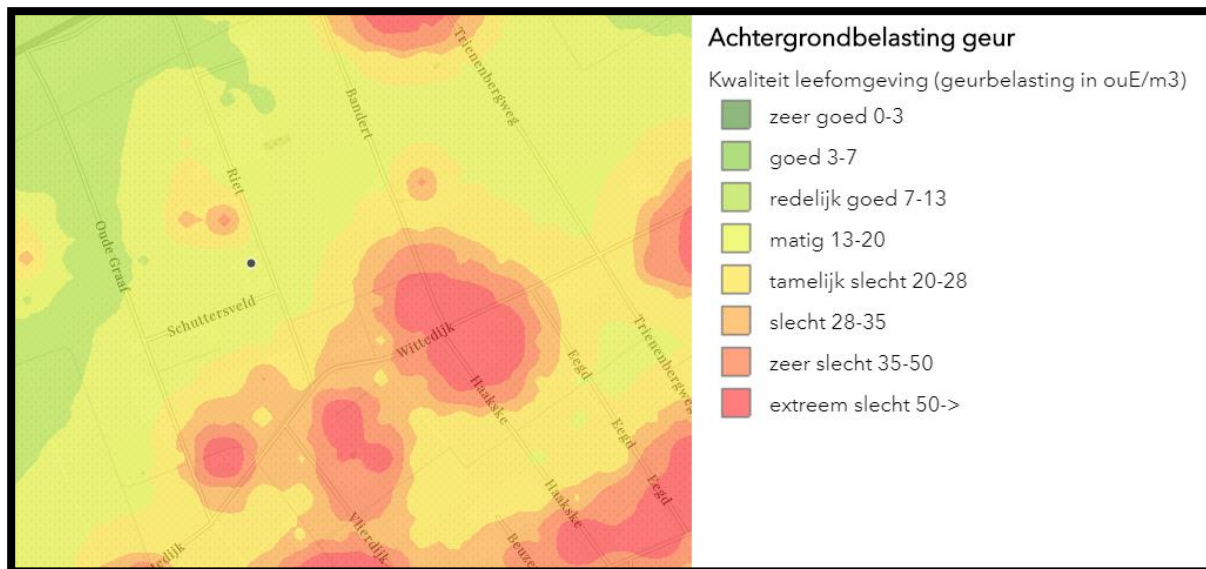
Er zijn zodoende twee relevante partijen, de veehouderij en de toekomstige bewoner:

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

Woon- en leefklimaat

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie is het nodig om de verwachte geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting ter hoogte van de planlocatie betreft tussen de 13 – 20 ouE/m³. De

achterliggende berekeningen, sluiten aan bij de normen van de 'Regeling geurhinder en veehouderij' van de Staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat, vastgesteld op 17 juli 2018. Met de genoemde geurnorm wordt voldaan aan de streefwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Deurne 2015, waar de toetsingswaarde voor het buitengebied op maximaal 20 ouE/m³ ligt.



Figuur 14 Uitsnede planlocatie uit kaart Achtergrondbelasting geur ODZOB

Belang van veehouderij

De omzetting van de bedrijfswoning naar een woonbestemming zal voor de omliggende agrarische bedrijven niet meer beperken dan in de huidige situatie omdat de woning reeds een geurgevoelig object betrof. De beoogde woning wordt op een grotere afstand gesitueerd dan de reeds bestaande woning, kijkend naar de veehouderij aan Riet 8a. Voor de veehouderijen aan Riet 14 en Wittedijk 9a geldt dat deze bedrijven reeds worden beperkt door de woning aan Riet 12. Daarnaast is middels de kaart achtergrondbelasting van de Odzob aangetoond dat wanneer het gehele pand een gevoelige functie krijgt wordt voldaan aan de grenswaarden op basis van de wettelijke en gemeentelijke normen.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen leiden niet tot belemmeringen voor (toekomstige) ontwikkelingen bij omliggende veehouderijen. Daarnaast blijkt dat de geurbelasting beneden de geurnorm valt waardoor een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de beoogde woningen. Hierdoor vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. Bescherming van biodiversiteit in Nederland;
2. Decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. Vereenvoudiging van regels.

Vanaf 1 januari 2017 is de provincie primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Gebiedsbescherming

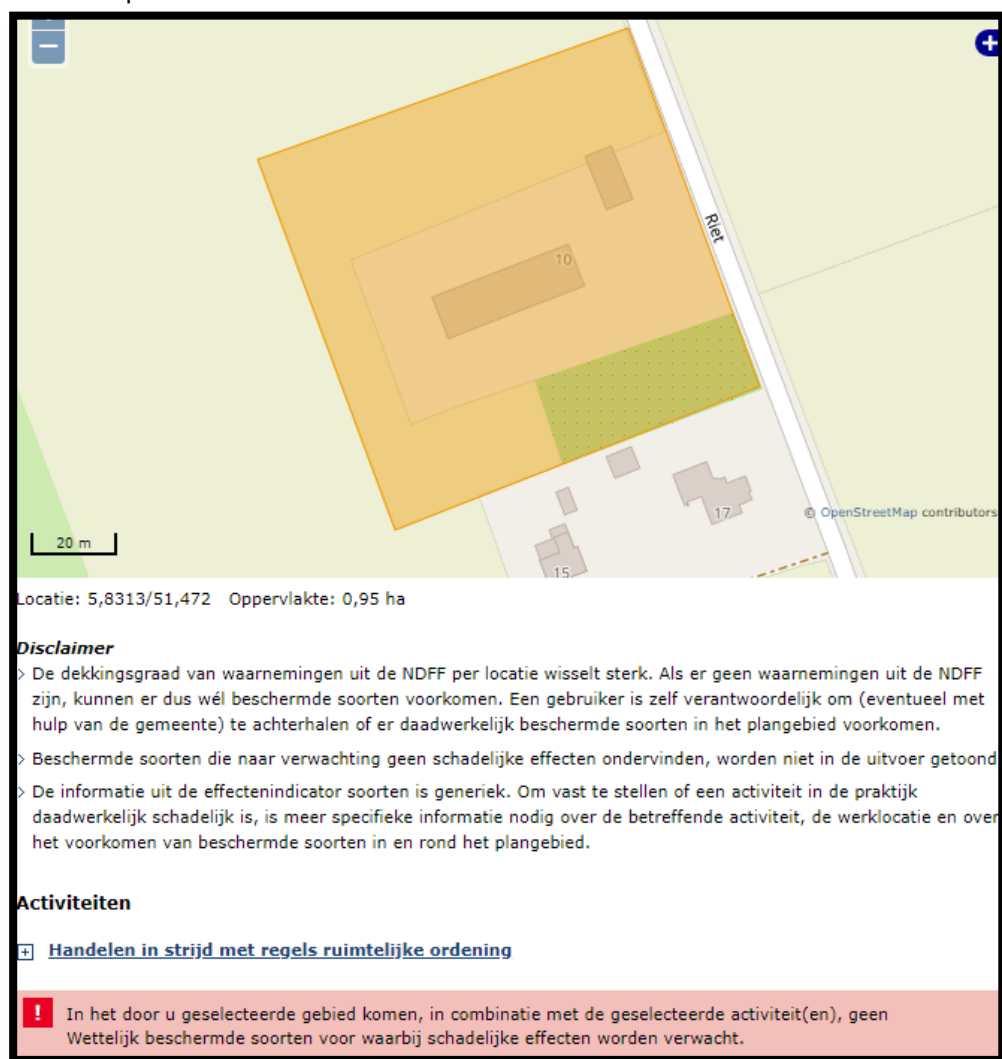
De beoogde situatie maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het dichtstbij gelegen gebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant is gelegen op circa 550 meter afstand.

Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. In dit kader dienen stikstofberekeningen gemaakt te worden met het rekenprogramma Aerius. Uit deze berekeningen blijkt dat de beoogde situatie geen belemmeringen geeft voor omliggende gevoelige gebieden, zie bijlage 4.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende flora en fauna te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluiten van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorst om de dieren en planten van de soorten van de Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Zoals uit de effectenindicator soorten komt worden geen schadelijke effecten verwacht op wettelijk beschermde soorten. Hierdoor is het niet aannemelijk is dat er beschermde soorten aanwezig zijn binnen de planlocatie.



Figuur 15 Effectenindicator soorten

Desondanks is voor de ontwikkeling van de beoogde situatie een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen gelden voor de beoogde ontwikkeling op grond van natuurwaarden. Zo zijn tijdens het veldbezoek op 18 december 2020 geen schaarse soorten waargenomen binnen of rondom het projectgebied. Wat betreft vleermuizen zijn eventuele verblijfplaatsen, nestkasten en -mogelijkheden onderzocht. Gedurende het bezoek zijn geen verblijfplaatsen van de genoemde soorten geconstateerd.

De afstanden tot de beschermde natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkeling in het projectgebied geen negatieve invloed op de EVZ / natuurgebieden hebben. Door de wijziging van de bestemming naar wonen wordt het karakter van het gebied niet beïnvloedt. Het open karakter in de omgeving wordt behouden door de plannen. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Gedurende de restauratiewerkzaamheden zal extra zorg worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Hierdoor zullen dieren hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden. De initiatiefnemer dient wel te allen tijde de Wet natuurbescherming na te leven tijdens de voorgenomen ontwikkeling.

Voor een uitwerking van de quickscan flora en fauna zie bijlage 6.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

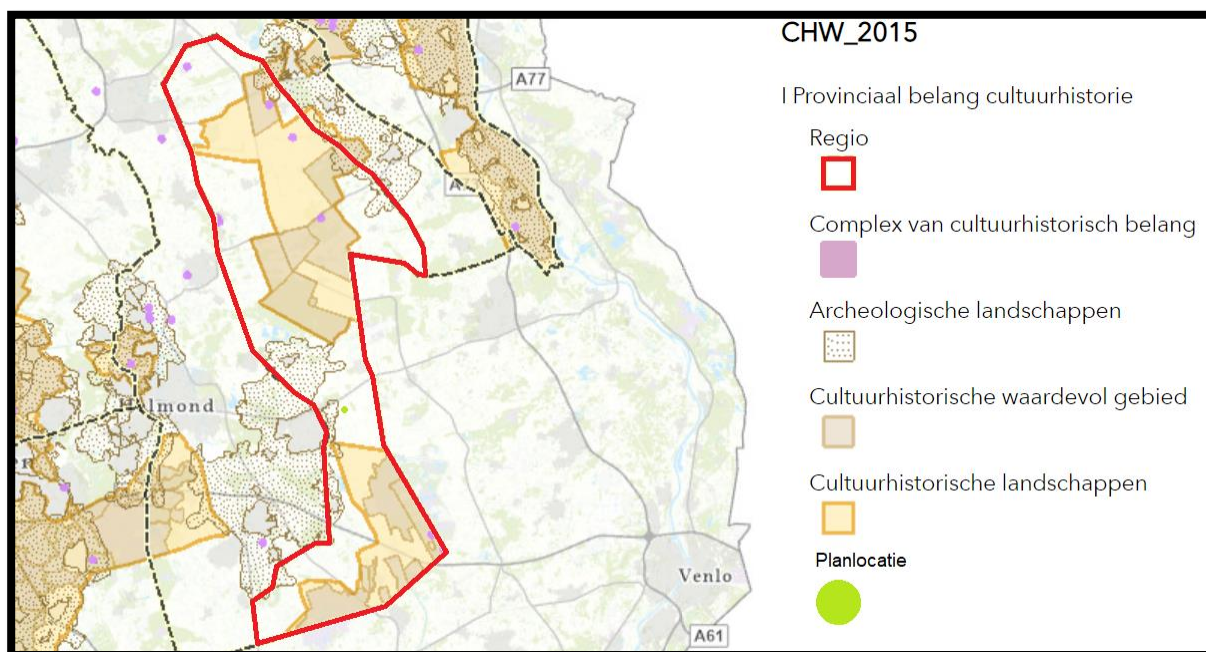
4.3.1. Archeologie

Archeologie is binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied opgenomen. Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding waarbinnen hogere archeologische verwachtingswaarden zijn. Hierdoor vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De eigenaar stelt de archeologische werkgroep van de heemkundekring tijdig op de hoogte van de graafwerkzaamheden én stelt de heemkundekring bij aanvang van de grondwerkzaamheden in de gelegenheid, om tijdens deze werkzaamheden te schouwen en hiervan een rapportage met foto's op te stellen.

4.3.2. Cultuurhistorie

Met betrekking tot cultuurhistorie kan worden gesteld dat de planlocatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) gelegen is binnen de aanduiding, regio 'Peelkern', zie figuur 16. Het betreft hier provinciale cultuurhistorische belangen, om juridische redenen zijn er géén gebieden binnen de dorpskernen opgenomen op de CHW.



Figuur 16 Uitsnede planlocatie uit CHW

De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkel plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grotere landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijtjes, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling. De beoogde ontwikkeling leidt gezien de aard en de omvang van het initiatief niet tot negatieve effecten voor de regio Peelkern. Daarnaast wordt hieronder nader ingegaan op het (cultuur-)historische landschap.

Daarnaast is er sprake van een Rijksmonument, ook wel de 'La Trappe Boerderij'. De beoogde ontwikkeling ziet toe op het herstel en behoud van kenmerkende cultuurhistorische waarden, zie tevens de haalbaarheidsstudie in bijlage 6. Voor de verbouwingstekeningen van de boerderij wordt verwezen naar de omgevingsvergunning welke bij de gemeente geregistreerd staat onder nummer 1288594.

Conform de wet Wro/Bro en Momo dient er rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen. Zowel cultuurhistorische, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden dienen te worden onderzocht in hoeverre dit wordt ingepast en gerespecteerd binnen de planvorming.

De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens een afwegingskader voor de doorontwikkeling van de planlocatie; ze mogen niet onevenredig worden aangetast.

De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere aspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- (Steden-)bouwkundige waarden;
- (Cultuur-) historisch landschap;
- Archeologie/geomorfologie.

De gemeente Deurne heeft recent een concept Erfgoedkaart opgesteld, deze is nog niet vastgesteld. Desondanks wordt aanvullend op de uitgevoerde haalbaarheidsstudie ingegaan op bovenstaande punten, wat aansluit bij de Erfgoedkaart. Het aspect archeologie is reeds toegelicht in paragraaf 4.3.1.

(Steden-)bouwkundige waarden

In het gebied is bebouwing aanwezig uit de verschillende bouwperiodes; d.w.z. bouwkunst uit de ontginningsperiode (+/- 1900-1930) en de door oorlogshandelingen vernieuwde boerderijen uit de Wederopbouwperiode. Dit betreft de periode tussen 1940 en 1965. We hebben op dit moment nog geen volledig beeld van deze naoorlogse bouwperiode. Deze panden kunnen van bijzondere waarde zijn. Het pand Riet 10 is een rijksmonument en kent reeds een lange historie. De boerderij en het erf is nog intact. Voor de boerderij is een bouwhistorische inventarisatie met waardenstelling en een herbestemmingsscan opgesteld. Er is een planologische aanvraag ingediend voor de splitsing van de boerderij in twee kleine woningen. Een restauratie architect heeft een conceptplan opgesteld voor een zeer beperkt programma. De ingrepen zijn zeer terughoudend en vanuit oogpunt van monumentenzorg op een respectvolle wijze vormgegeven. Het historische erf met beplanting blijft als eenheid gehandhaafd. Het restauratieplan zal verder worden uitgewerkt. De monumentencommissie heeft positief geadviseerd op de uitgangspunten in het schetsplan.

Conclusie

Op basis van de vooronderzoeken heeft er een degelijk cultuurhistorische onderzoek en analyse plaatsgevonden, waarbij de cultuurhistorische waarden bij de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen gerespecteerd worden en het rijksmonument een duurzame toekomst wordt gegeven.

(Cultuur-)historisch landschap

Met het Riet wordt het gebied ten oosten van de huidige randweg aangeduid. Het betreft een relatief nat gebied ten oosten van de Peelrandbreuk. De ontginning van het Riet uit moerassig grasland en elzenbroek vond plaats tussen grofweg 1750 en 1850. Op de Tranchotkaart is te zien dat de ontginning halverwege was. De ontginning vond plaats door het aanleggen van een systeem van parallel lopende wegen tussen de Langstraat en de Wittedijk, waarna het gebied tussen de wegen in percelen verkaveld en vervolgens tot grasland ontgonnen werd. De evenwijdig lopende wegen zijn de tegenwoordige wegen Hornveld, Maasveld, Oude Graaf, Riet en Bandert. De naamgeving van deze wegen dateert grotendeels uit de tweede helft van de 20e eeuw. Eerder werden deze wegen als 1e Rietsedijk etc. aangeduid. Het Schutterveld is een jongere verbinding tussen twee van deze parallelle wegen. De ontginning van het Riet ging vooraf aan de jongere en grootschaligere ontginning van de Nastreek, ten oosten ervan. Ook hier komen evenwijdig lopende wegen voor, maar op grotere afstand van elkaar.



Figuur 17 Planlocatie in 1893 en 1933

Op het perceel bevinden zich oude bomen, een fruitboomgaard, bijgebouwtjes en een erfinrichting zoals bij historische boerderijen hoort. Deze elementen blijven behouden bij de nieuwe ontwikkelingen. Vanuit de landschappelijke waarden worden er op het perceel geen wijzigingen aangebracht en is er vanuit dit cultuurhistorisch oogpunt geen sprake van een aantasting van deze waarden. De restauratie is op basis van de uitgangspunten van de ERM en de adviescommissie en de RCE

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie wordt voldoende geborgd binnen de beoogde ontwikkeling. Cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Waterhuishouding

4.4.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen

die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie RO 2014 en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV).

In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten heeft op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2015-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie hen geeft. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de IOV.

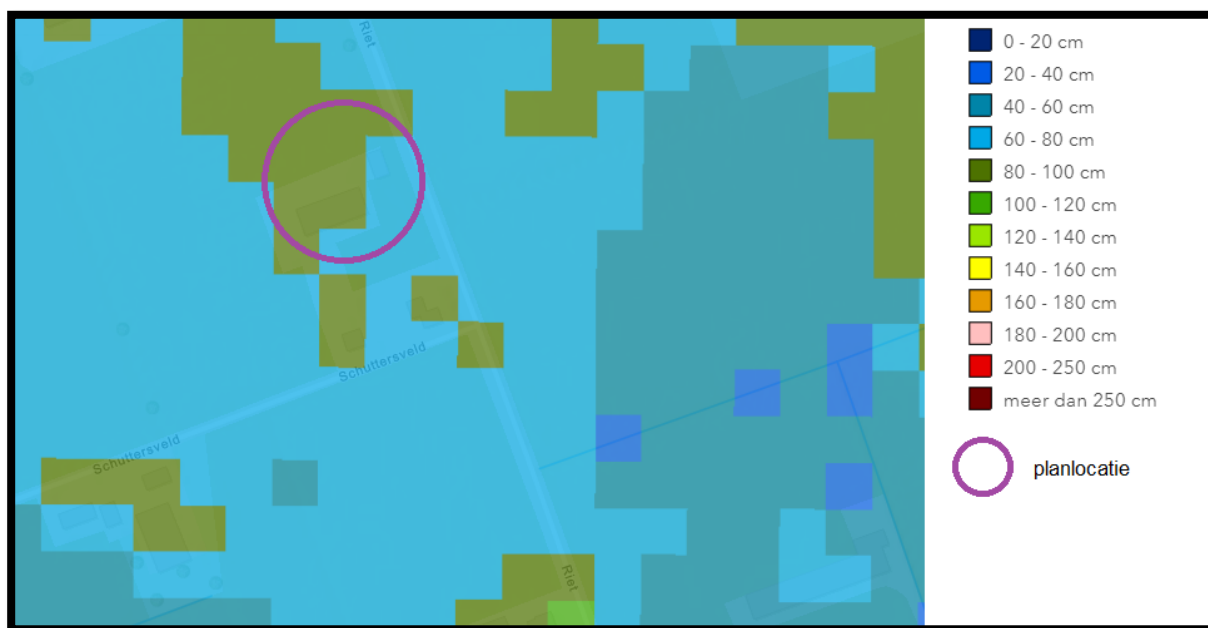
Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016-2021. De missie van het waterschap is 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.'

4.4.2. Inleiding watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen worden bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren en anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moeten houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden ongedaan gemaakt of beperkt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemers en waterbeheerder. De planlocatie valt onder het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de overlastproblematiek en de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de planlocatie is gemiddeld gezien gelegen tussen de 60 - 100 centimeter beneden maaiveld. Hierdoor is de overlastproblematiek van water op de planlocatie gering.



Figuur 18 GHG ter plekke van planlocatie, aangegeven in paars (Bron: Bodemwijzer)

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden. Op de planlocatie zal hydrologisch neutraal gebouwd worden.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft er naar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect wordt dan ook meegenomen in de watertoets.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

De nieuwe woning krijgt een aparte rioolaansluiting op de drukriolering, waarbij het water gescheiden wordt aangeboden. Vuil water naar gemeentelijk rioolstelsel, hemelwater wordt op eigen terrein geborgen.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Onderdeel van de watertoets is het omgaan met het schone hemelwater. De afwegingsstappen dienen te zijn: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer. Deze afwegingsstappen zijn afgeleid van de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Vanwege het relatief kleinschalige initiatief zal in op de planlocatie geen sprake zijn van hergebruik van hemelwater. Het hemelwater zal worden opgevangen en vervolgens geïnfiltreerd worden in de bodem.

Meervoudig ruimtegebruik en water als kans

Water wordt bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem. Het kan echter ook meerwaarde bieden voor een plan, door bijvoorbeeld gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Daarnaast kan het verlies aan ruimte gecompenseerd worden door meervoudig ruimtegebruik; een ruimte voor twee of meer doeleinden gebruiken. De beoogde situatie betreft een kleinschalig initiatief. Er wordt ruimte gevonden voor de wateropvang op de kavels. Op de kavels is geen sprake van meervoudig ruimtegebruik.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;

- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De planlocatie grenst niet aan gronden met een ruimteclaim voor waterberging, natte ecologische zones en/ of beekherstel. De planlocatie grenst aan een A-watgang van Waterschap Aa en Maas. Gedurende de ruimtelijke procedure wordt het waterschap op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkelingen.

4.4.3. Waterparagraaf

Verhard oppervlak

In de toekomstige blijft het verhard oppervlak gelijk.

Gescheiden houden van water en schoon hemelwater

De nieuwe woning krijgt een aparte rioolaansluiting op de drukriolering, waarbij het water gescheiden wordt aangeboden. Vuil water naar gemeentelijk rioolstelsel, hemelwater wordt op eigen terrein geborgen.

Hydrologisch neutraal bouwen

Betreffende bodemstructuren genieten geen specifieke bescherming en in het kader van hydrologisch neutraal bouwen zijn ter plaatse voldoende mogelijkheden tot infiltratie van hemelwater (omliggende eigen gronden). Zo wordt er voldaan aan de eis om minimaal 6 m3 water te bergen per 100 m2 verhard oppervlak. De infiltratie van hemelwater wordt voorzien op omliggende gronden.

Conclusie

Aangezien het netto verhard oppervlak gelijk blijft en er voldoende ruimte is om het water te bergen blijft per saldo het plan hydrologisch neutraal.

4.5. Verkeer en parkeren

De planlocatie is gelegen aan Riet. Richting het noorden is de locatie ontsloten richting de Langstraat/ N270, een van de wegen voor de regionale ontsluiting van Deurne. In de nabije toekomst zal de N270 opnieuw worden ingericht. Dit betekent tevens dat de verkeersbewegingen ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling veilig en zonder verkeershinder voor het doorgaande verkeer afgewikkeld kan worden.

Op basis van de Regeling parkeernormen Deurne 2019 is te stellen dat er voor twee woningen minimaal vijf parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Zo zijn voor twee-onder-een kap woningen minimaal 2,2 parkeerplaatsen per woning benodigd en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers per woning. De parkeerplaatsen zullen worden voorzien binnen het beoogde bouwvlak. Hierdoor wordt voldaan aan de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

5. Juridische planopzet

5.1. *Inleiding*

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het wijzigingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2. *Algemene toelichting verbeelding*

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens hebben juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

5.3. *Toelichting regels*

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - * Begrippen;
 - * Wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - * Bestemmingen;
 - * Dubbelbestemmingen;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - * Anti-dubbeltelregels;
 - * Algemene bouwregels;
 - * Algemene gebruiksregels;
 - * Algemene afwijkingsregels;
 - * Overige regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - * Overgangsrecht;
 - * Slotregel.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

Voor de planlocatie zijn de meeste aanduidingen overgenomen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Hierop zijn plan specifieke wijzigingen aangebracht zoals de enkelbestemming 'wonen'.

6. Uitvoerbaarheid en procedure

6.1. Economische uitvoerbaarheid

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

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt. Hierin wordt ook de erfinrichting en behoud privaatrechtelijk geborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het wijzigingsplan kan een heroverweging op onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden onderhavig wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

Verder heeft de initiatiefnemer in 2020/2021 een omgevingsdialoog uitgevoerd. De inwoners in de directe omgeving zijn persoonlijk mondeling op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkelingen en zijn in de gelegenheid gesteld eventuele bedenkingen en bezwaren kenbaar te maken. Geen van de burens heeft bezwaren geuit tegen de ontwikkelingen. Voor de benaderde adressen, zie bijlage 7.

6.3. Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het wijzigingsplan vastgesteld. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vanaf vrijdag 20 augustus 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken, met de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Er is één zienswijze ontvangen. Deze heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De Nota van zienswijzen is opgenomen als bijlage 10.

6.4. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het Waterschap heeft geen opmerkingen op dit plan. Ook de Provincie heeft geen opmerkingen gemaakt.