

**Ruimtelijke onderbouwing**  
**Emmalaan ongenummerd te Deurne**



**Gemeente Deurne**  
**December 2022**

## **Ruimtelijke Onderbouwing**

t.b.v. een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo

### **‘Emmalaan ongenummerd te Deurne ‘**

#### **Gemeente Deurne**

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

Stedenbouw - Architectuur: .EU Architecture and Urbanism  
Blasiusstraat 8  
5754 AV Deurne

Versie: RO.Emmalaan.2022-04

IMRO-code: NL.IMRO.0762.OV202305-C001

Datum: 23 december 2022

# Inhoudsopgave

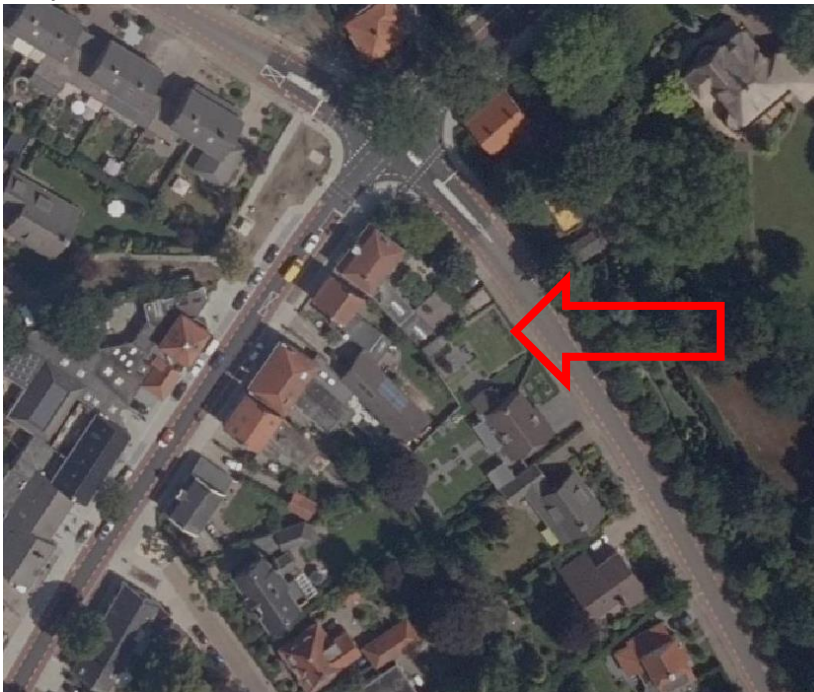
|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                                       | <b>4</b>      |
| 1.1 Aanleiding                                                     | 4             |
| 1.2 'Beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein'          | 5             |
| 1.3 De gewenste ontwikkeling i.r.t. de geldende beheersverordening | 6             |
| 1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing                                 | 6             |
| <br><b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>                            | <br><b>7</b>  |
| <br><b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                                | <br><b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                    | 11            |
| 3.2 Provinciaal beleid                                             | 13            |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                            | 16            |
| 3.4 Conclusie beleidskader                                         | 19            |
| <br><b>Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten</b>                           | <br><b>20</b> |
| 4.1 Flora & Fauna                                                  | 20            |
| 4.2 Milieu                                                         | 23            |
| 4.3 Archeologie en cultuurhistorie                                 | 30            |
| 4.4 Water                                                          | 33            |
| 4.5 Verkeer en parkeren                                            | 34            |
| 4.6 Kabels en leidingen                                            | 35            |
| 4.7 Stedenbouw en planologie                                       | 35            |
| 4.8 M.e.r-beoordeling                                              | 36            |
| <br><b>Hoofdstuk 5 Haalbaarheid</b>                                | <br><b>38</b> |
| 5.1 Economische haalbaarheid                                       | 38            |
| 5.2 Maatschappelijke haalbaarheid                                  | 38            |
| 5.3 Conclusie                                                      | 39            |
| <br><b>Bijlagen</b>                                                |               |
| 1. Quicksan flora en fauna                                         |               |
| 2. Verkennend bodemonderzoek                                       |               |
| 3. Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï                           |               |
| 4. Quicksan archeologie                                            |               |

# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding

De initiatieflocatie, plaatselijk bekend als, Emmalaan ongenummerd te Deurne, ligt in de ter plaatse geldende beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' in het besluitvlak 'Woongebied' daarnaast kent het perceel het besluitvlak 'Waarde - Archeologie Gematigd'. Het perceel is volledig ingericht als tuin met aan de straatzijde (oostzijde) een hederahaag. Aan de west- en zuidzijde grenst het perceel aan woningen. Aan de noordwest zijde is een woning /kapsalon gesitueerd (Stationsstraat 79). Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie M, nummers 1581 (geheel) en 1517 (deels).

*Luchtfoto*



*Bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Het initiatiefgebied heeft een oppervlak van circa 265 m<sup>2</sup>. Initiatiefnemer is voornemens om in het initiatiefgebied één woning met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

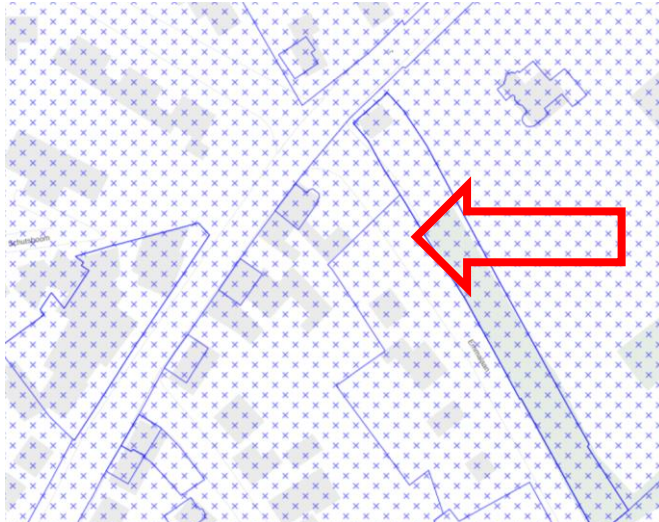
Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de door initiatiefnemer gewenste realisatie van één woning, ruimtelijke, financieel en milieutechnisch mogelijk is. Met deze ruimtelijke onderbouwing beoogt initiatiefnemer de bouw van één vrijstaande woning met bijbehorende voorzieningen op het perceel tussen Stationsstraat 79 en Emmalaan 41 te Deurne juridisch mogelijk te maken. Het perceel is plaatselijk bekend als Emmalaan ongenummerd te Deurne.

## 1.2 Beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein'

De locatie Emmalaan ongenummerd te Deurne is gelegen in het gebied van de geldende beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 19 juli 2016).

De locatie heeft in de beheersverordening het besluitvlak 'Woongebied'. Het perceel kent een tweede besluitvlak 'Waarde - Archeologie Gematigd'.

*Uitsnede verbeelding Beheersverordening 'Houtenhoek/Schutsboom-de Romein met ligging initiatiefgebied*



*Bron: Ruimtelijkeplannen.nl*

### Woongebied

De op de verbeelding als 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen, in bestaande woningen;
2. ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal wooneenheden': nieuwe woningen tot een maximum van het aangegeven aantal;
3. ter plaatse van het besluitsubvlak 'bed and breakfast': een bed and breakfast;
4. ter plaatse van het besluitsubvlak 'cultuurhistorische waarden': de bescherming en instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle panden;
5. aan-huis-verbonden beroepen;
6. erven en tuinen;
7. groenvoorzieningen;
8. speelvoorzieningen;
9. wegen, paden en parkeren;
10. bij het besluitvlak behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Nieuwbouw van woningen is in het initiatiefgebied niet rechtstreeks toegestaan. De beheersverordening kent geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden die de bouw van één extra woning mogelijk maken.

### Waarde – Archeologie Gematigd

De voor 'Waarde - Archeologie Gematigd' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlakken, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

#### **1.3 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot de geldende beheersverordening**

Het onderhavige initiatief heeft de besluitvlakken 'Woongebied' en 'Waarde – Archeologie Gematigd'. Ondanks dat het initiatiefgebied het besluitvlak Woongebied kent is het bouwen van een woning in het initiatiefgebied niet toegestaan. De beheersverordening biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een maatwerk oplossing geboden om de realisatie van één woning met bijbehorende voorzieningen in het initiatiefgebied mogelijk te maken.

#### **1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing**

De ruimtelijke onderbouwing wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Het initiatief

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid



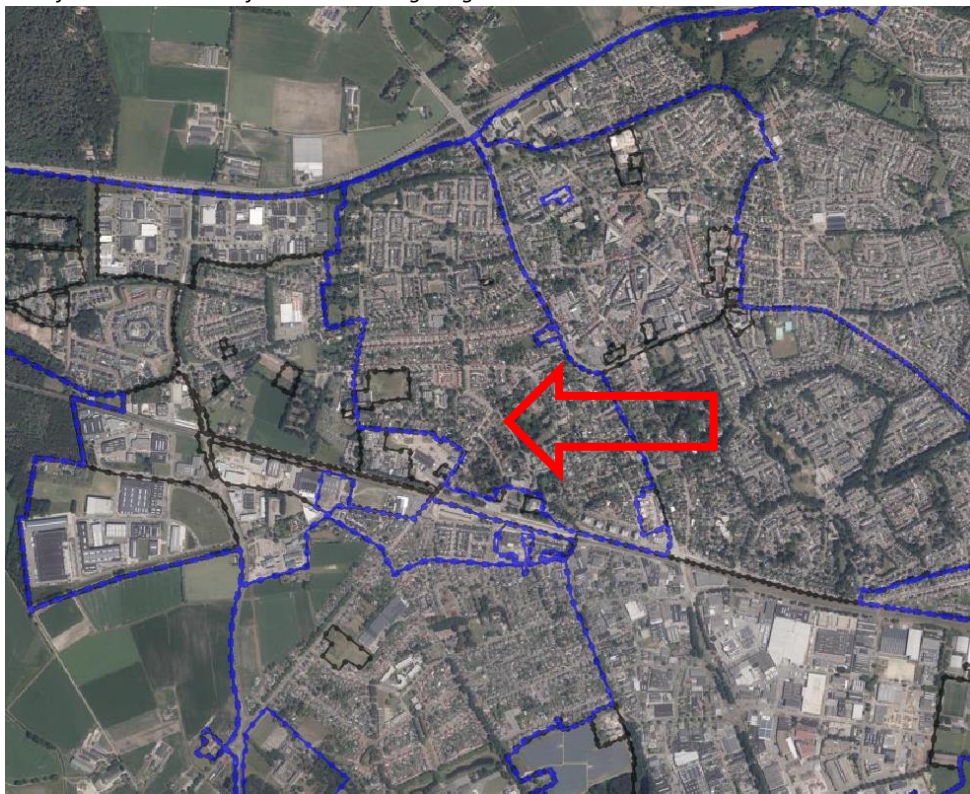
## Hoofdstuk 2      Het initiatief

De initiatieflocatie is gelegen aan de westzijde van de Emmalaan ten westen van het (kern) winkelgebied van de kern Deurne. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie M, nummers 1581 en 1517 (deels). De initiatieflocatie heeft een oppervlakte van circa 265 m<sup>2</sup>.

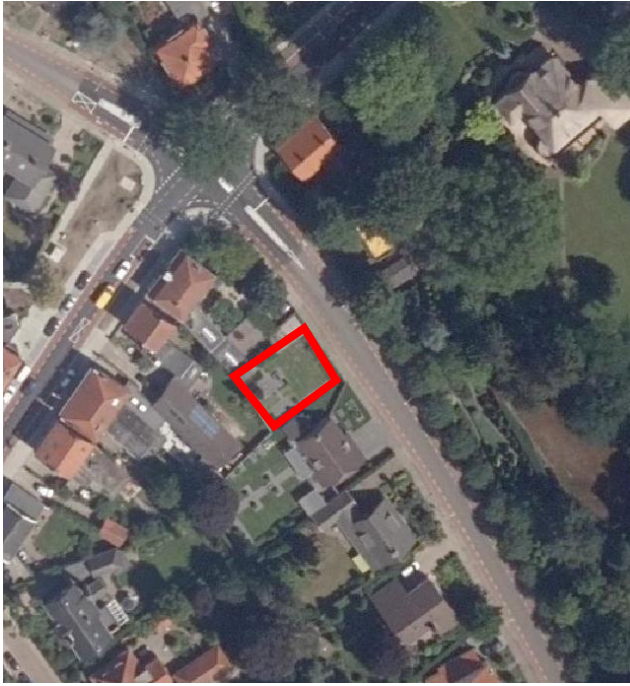
Het perceel wordt omsloten door de Emmalaan aan de oostzijde. Aan de west- en zuidzijde grenst het initiatiefgebied aan een woonperceel. Aan de noordwest zijde grenst het initiatiefgebied aan een woning met op de begane grond een kapsalon (Fargo, Stationsstraat 79).

In de huidige situatie is het initiatiefgebied onderdeel van de tuin van Emmalaan 41. Het perceel wordt van de openbare ruimte gescheiden door een hederahaag.

*Luchtfoto van de initiatieflocatie in de omgeving*



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



*Het initiatiefgebied roodomrand*

De Emmalaan is één van de straten die het Stationsplein met de Stationsstraat verbindt. Het betreft een straat die veelvuldig gebruikt wordt door treinreizigers om zich richting centrum van Deurne te begeven. De initiatieflocatie is het laatste perceel aan de westzijde van de Emmalaan. Het toevoegen van één woning op deze plek als beëindiging van de Emmalaan past in de bestaande ruimtelijke- en stedenbouwkundige structuur en context en in het aanwezige bebouwingslint. Ondanks dat de verdichting in de initiatieflocatie voorstelbaar is, is het op deze plek geen noodzakelijkheid. De woning is zoals gezegd stedenbouwkundig wel acceptabel en met één bouwlaag met kap wordt aangesloten bij de omgeving zonder dat de op te richten woning ondergeschikt is aan de naastgelegen woning. Hierna enkele impressies van de te bouwen woning.







Het initiatief behelst de bouw van één vrijstaande 'nul op de meter' levensloopbestendige woning met bijbehorende voorzieningen. De woning krijgt een directe ontsluiting op de Emmalaan en met de bouw van de woning wordt de straatwand van de Emmalaan aan de westzijde afgerond. De woning wordt gerealiseerd door de bewoners van Emmalaan 41 te Deurne. Hun woning komt daarmee vrij voor de woningmarkt.

## Hoofdstuk 3                      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### 3.1.1   *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

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

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

## Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één woning met bijbehorende voorzieningen. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk en gezond dorp en het initiatief voorziet in een behoefte van de huidige generatie waarbij door inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied dit niet ten koste gaat van toekomstige generaties. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

### 3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden onderhavig plan is getoetst aan de geconsolideerde versie van 18 mei 2016.

Het initiatiefgebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

### 3.1.3 *Regeling algemene regels ruimtelijke ordening*

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

Het Rarro staat niet aan het initiatief in de weg.

### 3.1.4 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn voorwaarden geformuleerd waaraan een bestemmingsplan dat een nieuwe

stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen. Voornoemd artikel luidt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Onderhavig initiatief betreft de bouw van één woning in bestaand stedelijk gebied. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat er pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking als een project enige omvang heeft. Het omslagpunt om van ‘enige omvang’ te spreken ligt rond de 10 woningen. Het planvoornemen betreft de bouw van één woning. Gelet hierop is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden aangetoond dat er behoefte is aan de te bouwen woning. De nieuwe woning past binnen de flexibele plancapaciteit van de regio en de gemeente Deurne. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 3.3.

Gezien het voorgaande staat artikel 3.1.6, tweede lid Bro onderhavig initiatief niet in de weg.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

De nieuwe Omgevingswet, die naar alle waarschijnlijkheid in 2023 in werking treedt, bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

Het bestaande stelsel van milieu- en ruimtelijke regels wordt door de invoering van de Omgevingswet volledig herzien. De vele regels worden samengevoegd om zo het geheel overzichtelijker te maken.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil



samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De Brabantse Omgevingsvisie loopt, zoals hiervoor reeds opgemerkt, vooruit op de (landelijke) invoering van de Omgevingswet, waarbij iedere overheidslaag verplicht wordt een omgevingsvisie vast te stellen.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Het betreft ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de middellange (horizon 2030) en lange (horizon 2050) termijn. Naast deze specifieke ambities geldt als basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De omgevingsvisie wil werken aan een concurrerende, duurzame economie. De concurrentie tussen steden en regio's en de grote veranderingen in de economie zijn de motor voor de Brabantse economie om te blijven vernieuwen en zich aan te passen. De provincie wil economie en leefomgeving sterker koppelen, waar beide van profiteren. Want een goed functionerende economie stelt ons in staat te investeren in natuur, landschap en cultuurhistorie. Een fraai, beleefbaar landschap met veelzijdige natuur en cultuurhistorische elementen, historische binnensteden en karakteristieke dorpen en een gevarieerd aanbod aan recreatieobjecten in landelijk en stedelijk gebied vormen een essentiële vestigingsfactor.

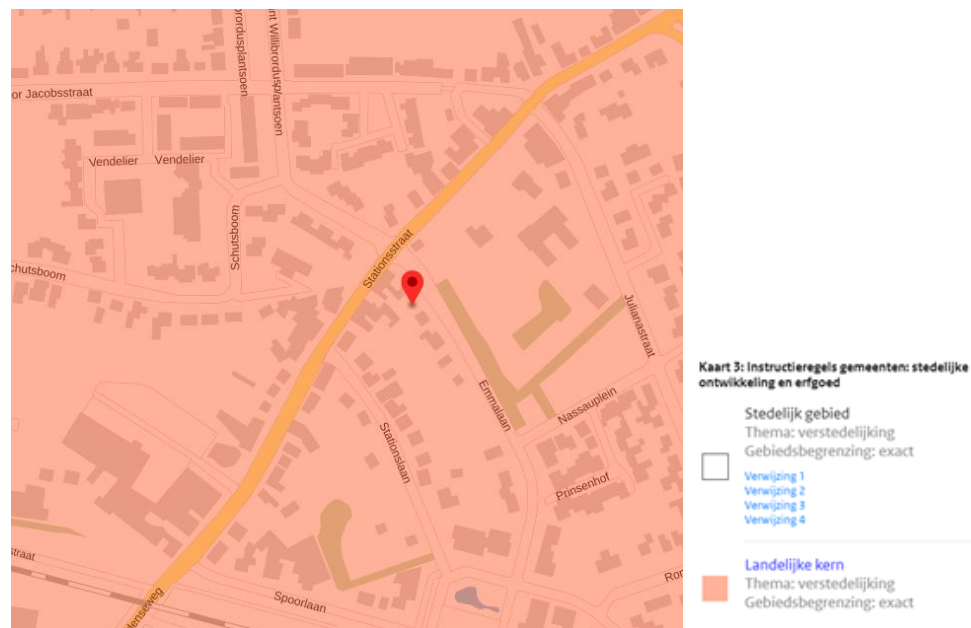
Om tot een concurrerende, duurzame economie te komen is een aantrekkelijk vestigingsklimaat van belang. De omgevingsvisie stelt om dit te bereiken onder andere: We koesteren de aspecten van de leefomgeving die Brabantse steden en dorpen aantrekkelijk maken als vestigings- en woonprovincie. Dit vraagt om investeren in behoud, versterking en beleevingsmogelijkheden van het landschap met zijn natuur en cultuurhistorische waarden. We zorgen dat er voldoende keuzemogelijkheden zijn in woonvormen, die aansluiten op de wensen van de inwoners en een recreatieaanbod met een breed scala aan mogelijkheden van stiltegebied tot pretpark. Stad en landelijk gebied samen maken Brabant tot werk-, woon-, en recreatieprovincie bij uitstek.

De Brabantse Omgevingsvisie zal de komende periode concreet worden vertaald in een omgevingsprogramma en een omgevingsverordening. Inmiddels is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

### **3.2.2 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant***

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie dateert van 15 april 2022. Het

initiatiefgebied is op de kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' gelegen in het 'stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'.



*Uitsnede kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed met legenda*

In artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.42 luidt:

(Lid 1) Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

(Lid 2) Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Het initiatiefgebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De bouw van één woning past binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 van de Interim omgevingsverordening. Voorts is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Door de realisatie van de woning wordt de straatwand aan de westzijde van de Emmalaan afgerond op een deel van het perceel naast Emmalaan 41 dat is ingericht als tuin naast een woning. Het perceel zonder een feitelijke functie maar met het beslisvlak Woongebied wordt bebouwd met één duurzame, nul op de meter, woning. Het plan bevordert daarmee de omgevingskwaliteit en zorgt voor zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame energie.

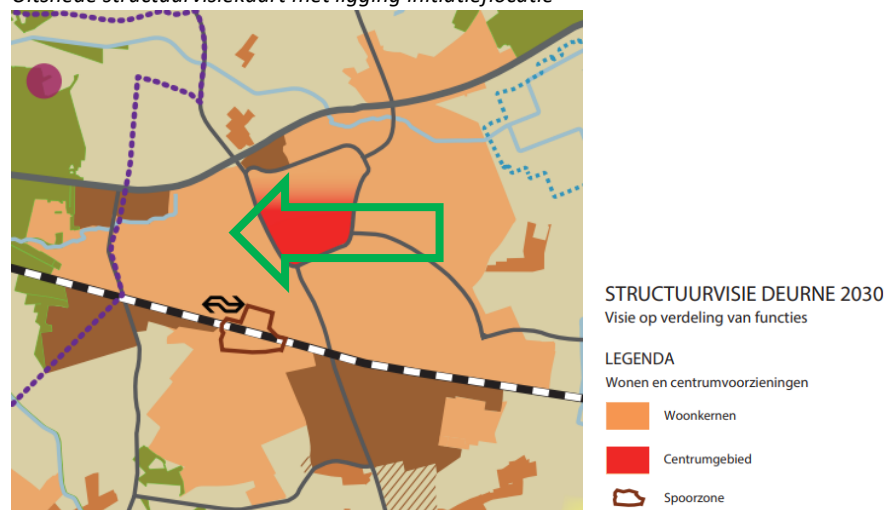
Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de regels van de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en staat deze niet aan het initiatief in de weg.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

De gemeente Deurne heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Deurne 2030. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke mogelijkheden aan voor maatschappelijke functies, en zet in op behoud en versterking van de omgevingskwaliteiten van onze gemeente. De gemeente wil nadrukkelijk ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente. Ze geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente Deurne en laat zien waar de kansen liggen. Het landelijk gebied, landschap, natuur, woon- en werkgebieden en recreatie: elk thema biedt aanknopingspunten voor nieuwe initiatieven.

*Uitsnede structuurvisiekaart met ligging initiatieflocatie*



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het initiatiefgebied is gelegen in het gebied aangeduid als 'Woonkernen'. In Hoofdstuk 3 van de Structuurvisie wordt de visie gegeven op de verdeling van functies over de gemeente. Er wordt opgemerkt dat de afronding van de kernen van Deurne in zicht komt. Er is nog behoefte aan extra woningen maar de behoefte neemt wel af.

De Deurnese woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van de Deurnese bevolking. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie is een nadrukkelijke keuze voor inbreiding in de bestaande kernen gemaakt. Voor wonen zijn geen zoekgebieden voor uitbreidingen van de kernen opgenomen. Een project komt alleen van de grond als er behoefte is aan de te bouwen woningen. Uitgangspunt is en blijft de balans tussen vraag en aanbod. Daarnaast zijn uitgangspunten bij woningbouw: verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

In Deurne is sprake van krapte op de woningmarkt. Het vinden van een (betaalbare) geschikte woning is in (bijna) alle segmenten erg moeilijk. Initiatiefnemer wil dan ook graag een woning bouwen. De woning wordt energieneutraal, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig gebouwd. Voorts komt de bestaande woning van initiatiefnemers vrij voor de woningmarkt.

Gezien het voorgaande past de ontwikkeling van één woning, mede door de ligging van het initiatiefgebied in 'Woonkernen', binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie Deurne 2030.

### 3.3.2 *Woonvisie*

Op 3 juli 2019 heeft de gemeente de woonvisie gemeente Deurne 2019-2040 'Betaalbaar & Divers Wonen' vastgesteld. De gemeente Deurne is bij uitstek een woon- en leefgemeente. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens in de gemeente Deurne stijgen. De woningvoorraad moet aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften. In de provinciale prognose 2017 is de 'marge' van de voor Deurne berekende woningbehoefte voor de periode 2019-2040 tussen de 640 en 935 woningen.

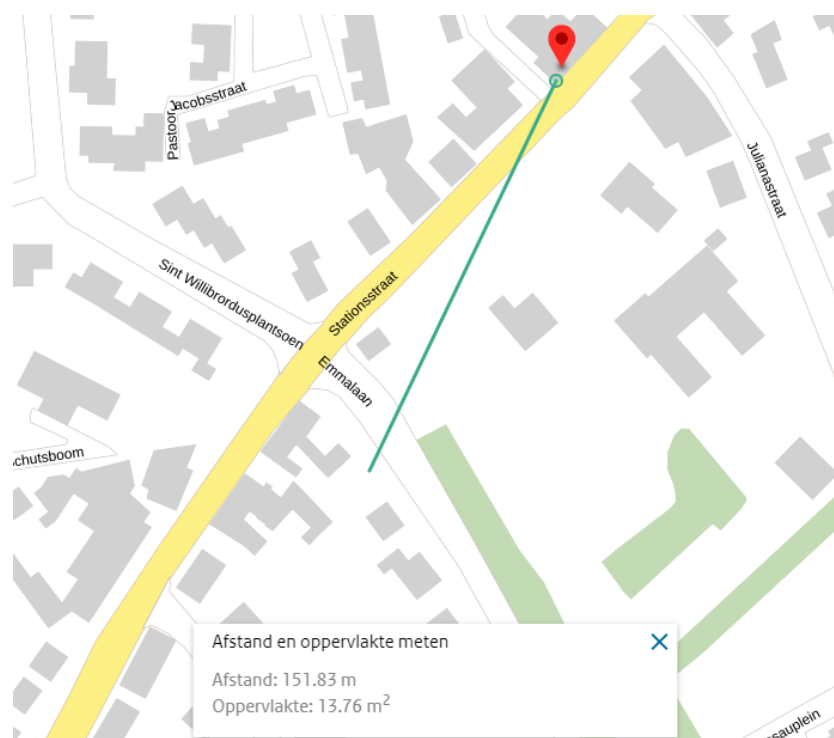
Hoofddlijn bij nieuwbouw is dat ingezet wordt op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed in wonen of door sloop-nieuwbouw. Prioriteit ligt bij de realisatie van 'kleinere' koop- en huurwoningen, betaalbaar en levensloopgeschikt.

Het initiatief voorziet in de realisatie van één levensloopbestendige woning, ideaal voor senioren. Hieraan blijkt juist behoefte. Qua typologie wordt daarmee aangesloten bij het aanwezige straatbeeld van de Emmalaan. Zo betreft de nieuwe woning een vrijstaande woning. Daarnaast wordt met de bouw van een woning op deze locatie het bebouwingspatroon van de Emmalaan afgerond door het laatste 'gat' in de straatwand op te vullen. Het initiatief is beperkt van omvang, het betreft immers maar één woning.

Tenslotte is het initiatief getoetst aan het: 'Afwegingskader woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied'. Het kader geeft voor kavelsplitsing de volgende criteria:

1. Binnen een straal van 250 meter van een supermarkt (dagelijkse levensbehoeften, maar ook sociale contacten en beweging (ommetje)),
2. Maximaal 1 extra levensloopgeschikte woning (zie bijlage III) wordt gerealiseerd, en
3. De toevoeging van de extra woning stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking) is en beide woningen direct verbonden zijn met de bestaande openbare weg (geen woningen op 'achter terreinen').

Ad 1 De nieuwe woning wordt gerealiseerd op ruim 150 meter van SAM Polski Sklep Deurne, een Poolse supermarkt gevestigd op Stationsstraat 84 te Deurne. De groene lijn in onderstaande afbeelding geeft de afstand van het plangebied naar de supermarkt weer.





Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de Woonvisie van de gemeente Deurne.

- Ad 2 Er wordt één levensloopbestendige woning conform bijlage III van de Woonvisie gerealiseerd waarbij de hoofdmassa een maximaal GBO van 120 m<sup>2</sup> heeft.
- Ad 3 Beide woningen worden direct verbonden met de straat, de nieuwe woning wordt naast de bestaande woning op Emmalaan 41 gerealiseerd. Dat de woning stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking) is, wordt in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing nader onderbouwd.

### **3.4 Conclusie beleidskader**

De realisatie van één vrijstaande levensloopbestendige woning binnen het besluitvlak Woongebied op een perceel aan de Emmalaan ongenummerd te Deurne, past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

## Hoofdstuk 4                      Omgevingsaspecten

### 4.1      Flora en Fauna

#### 4.1.1    *Wet Natuurbescherming*

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, de Wetland-Conventie, de Conventie van Bern, het Cites en Verdrag van Ramsar.

Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van één woning met bijbehorende voorzieningen. Het onderliggende besluitvlak is reeds 'Wonen' meer specifiek 'Woongebied'. Met een omgevingsvergunning wordt afgeweken van de ter plaatse geldende beheerverordening en wordt de bouw van één vrijstaande levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt.

Het initiatiefgebied is ingericht als tuin. Aan de oostzijde is op de perceelgrens een hederahaag aanwezig. Het perceel ligt midden in het bebouwd gebied van de kern Deurne en wordt gebruikt als een (deels verharde) tuin. Het initiatiefgebied ligt niet in of nabij een NNB-gebied. Het dichtst bij het initiatiefgebied gelegen gebied dat is begrensd als Natuurnetwerk Brabant ligt op circa 600 meter ten noordwesten van het initiatiefgebied.

Om aan te tonen dat flora en fauna niet aan het initiatief in de weg staan is door M&A Omgeving BV een quickscan flora en fauna opgesteld. De quickscan met kenmerk 222-DEm-nw-v1 is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De volgende conclusie kan uit de quickscan worden getrokken:

De uitvoering van de quickscan is een eerste stap om te vermijden dat soorten verstoord of vernietigd kunnen worden bij de uitvoering van nieuwe ontwikkelingen. Met een bureauonderzoek en veldwerkonderzoeken wordt vastgesteld of er bij de plannen sprake kan zijn op overtreding van de Wet natuurbescherming, of dat deze met eenvoudige maatregelen zijn te voorkomen.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in september 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen (inmiddels weer gemigreerd), uilen en vleermuissoorten).

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag periode op 16 september 2022, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

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

Door de nieuwbouw van de woning op de locatie, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Het bebouwingskarakter met redelijke aanwezigheid van groen in de omgeving blijft behouden door de plannen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Met de realisatie van één levensloopbestendige woning gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen, of essentieel leefgebied van beschermde soorten verloren. Er zijn geen belemmeringen voor de oprichting van de woning in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor een nadere onderbouwing van het voorgaande wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

#### *4.1.2 Natura 2000 en stikstof*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden

zoals Natura 2000-gebieden. Sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van state op 2 november 2022 is de bouwvrijstelling komen te vervallen, deze is in strijd met het Europese natuurbeschermingsrecht. In het vervolg van deze paragraaf wordt onderbouwd dat het initiatief noch in de aanleg- noch in de gebruiksfase significant negatieve effecten heeft op nabij gelegen natuurgebieden. Het initiatief is simpelweg te kleinschalig om op een afstand van 5 kilometer negatieve effecten te hebben.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing.

Het dichtst bij het initiatiefgebied gelegen Natura 2000-gebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel. Dit gebied ligt aan de noordoost- en zuidoostzijde van Deurne, op een afstand van ruim 5,5 kilometer tot het initiatiefgebied.

Nu het initiatiefgebied is gelegen op een afstand van meer dan 5 kilometer tot het dichtstbijzijnde gelegen Natura-2000 gebied en is gelegen in de kern van Deurne zal van een significant negatief effect op het nabijgelegen Natura-2000 gebied zowel in de bouwfase als de gebruiksfase geen sprake zijn. De realisatie van één woning in de kern op deze afstand van Natura-2000 gebieden heeft geen effect op deze gebieden. Daarvoor is de afstand tot het gebied te groot en de ontwikkeling te kleinschalig.



Uitsnede Natura2000 gebiedskaart met de zwarte stip de planlocatie en groen het Natura2000 gebied.

De te realiseren woning wordt gasloos gebouwd waarmee er binnen het initiatiefgebied in de gebruiksfase slechts sprake is van een eventueel effect door verkeersbewegingen van het personenautoverkeer van en naar deze woning. Volgens de CROW kencijfers betekent dit gemiddeld circa 8,6 verkeersbewegingen per dag. Ook in de bouwfase zal het verkeer beperkt blijven tot enkele verkeersbewegingen van busjes en een enkele vrachtwagen die bouwmaterialen komt lossen. Gezien de afstand tot Natura-2000 en de kleinschaligheid van het initiatief zijn significant negatieve effecten in zowel de aanleg- als de gebruiksfase niet te verwachten.

Gezien het voorgaande staat het aspect stikstof niet aan het initiatief in de weg.

## **4.2 Milieu**

### **4.2.1 Bodemkwaliteit**

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

Ten behoeve van dit initiatief is een door M&A Bodem en Asbest BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek met kenmerk 222-DEm-vo-v1 is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd. Het onderzoek kent de volgende conclusie:

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen, gezien het aantreffen van verhogingen in de bovengrond met enkele zware metalen en PAK.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van koper en nikkel in het grondwater. Gezien de grootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, zal dit geen nieuwe relevante informatie opleveren. Daarom is ons inziens een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De verhoging met PAK in de bovengrond is niet verklaarbaar op grond van de zintuiglijke waarnemingen. Mogelijk is een enkel puindeeltje in de grondmonsters hier de oorzaak van. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklassering wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Deurne.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de nieuwbouw van de woning op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting.

#### 4.2.2 *Geur*

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

In de gemeente Deurne is op 15 september 2015 een geurgebiedsvisie Deurne vastgesteld. In de geurgebiedsvisie is voor bepaalde gebieden opgenomen wat een acceptabele geurbelasting is. Bij het beoordelen van ruimtelijke



initiatieven en plannen in de kernen worden de volgende waarden gehanteerd als streef- en toetswaarden.

Als goed wordt een waarde van maximaal 5 ou/e beschouwd. Een waarde van maximaal 10 ou/e wordt als voldoende beschouwd. Vanaf 10 ou/e wordt de geurbelasting als onvoldoende gekwalificeerd.

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief. Is de achtergrondbelasting geclassificeerd als 'onvoldoende' dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Indien, met uitzondering van de toetswaarde in deze beleidsregel, de beoordeling van de overige milieu- en planologische aspecten positief uitvalt, kan overwogen worden om gemotiveerd van deze toetswaarde voor geur af te wijken.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

Het initiatiefgebied is gelegen in de kern van Deurne. In de omgeving van het initiatiefgebied zijn geen veehouderijen gelegen. De voorgrondbelasting is hier niet bepalend voor het woon- en leefklimaat wegens het ontbreken van veehouderijen in de omgeving van het initiatiefgebied.

In de omgeving van het initiatiefgebied zijn geen veehouderijen gelegen. Door de Omgevingsdienst ZuidOost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting van veehouderijen is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het initiatiefgebied op deze kaart is aangeduid.



Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting waarop de ligging van het initiatiefgebied is aangeduid

Binnen het initiatiefgebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m<sup>3</sup>. Hiermee is er binnen het initiatiefgebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van het initiatiefgebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het initiatiefgebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het initiatiefgebied is gelegen in de kern van Deurne. De realisatie van één woning in het initiatiefgebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de te realiseren woning aan de Emmalaan ongenummerd te Deurne niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en in de woning qua geur een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

#### 4.2.3 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Hierbij moet worden beoordeeld of er sprake is van een onaanvaardbaar plaatsgebonden risico dan wel groepsrisico.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De initiatieflocatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd.

De dichtstbijzijnde risicobron is de spoorlijn Eindhoven-Venlo op circa 300 meter van het initiatiefgebied. Daarnaast ligt het initiatiefgebied binnen de invloedssfeer van Driessen Transport BV, Voltstraat 5 te Deurne. Het bedrijf ligt op circa 1,6 kilometer van het initiatiefgebied. Gezien de afstand tot de spoorlijn en Driessen Transport Bv en de beperkte omvang van het initiatief is een nadere onderbouwing van het plaatsgebonden- dan wel groepsrisico niet noodzakelijk.

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

1. Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd worden met afsluitbare mechanische ventilatie;
2. Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
3. Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

#### Ad 1: Mechanische ventilatie

Het gebouw wordt conform Bouwbesluit 2012 uitgevoerd met afsluitbare (artikel 3.31 Bouwbesluit) mechanische ventilatie. Gezien de ligging van de spoorlijn en Driessen Transport BV wordt de aanzuigopening hoog in de gevel en niet in zuidelijke richting (de richting van beide risicobronnen) geplaatst.

#### Ad 2: Beleidsregels

Het betreft een bestaand perceel, waar in afwijking van de beheersverordening één extra woning gerealiseerd wordt. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

#### Ad 3: Risicocommunicatie

De gemeente Deurne is aangesloten bij de landelijke risicocommunicatie. Daarnaast worden de toekomstige bewoners gewezen op de risico's van het spoor en Driessen Transport BV. Daarbij wordt aan de bewoners verteld wat te doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit ter bevordering van de zelfredzaamheid van omwonenden.

## Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. De woning wordt uitgevoerd conform Bouwbesluit 2012, bluswater en bereikbaarheid zijn geen probleem en de bewoners van de woning zullen gewezen worden op de risico's van de spoorlijn en Driessen Transport BV. Daarbij wordt hen verteld wat te doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit ter bevordering van de zelfredzaamheid van omwonenden. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

### 4.2.4 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt één nieuw geluidgevoelig object mogelijk, de Wgh is van toepassing op de te realiseren woning. Ook moet worden bekeken of de nieuwe woningen hinder op kunnen leveren voor (uitbreiding van) naastgelegen bedrijven. Dit laatste wordt besproken in de paragraaf bedrijven en milieuzonering.

Ten behoeve van dit initiatief is door M&A Omgeving BV een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai opgesteld. Het onderzoeksrapport met kenmerk 222-DEm-wl-v2 is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd. Hieronder worden de conclusies uit het rapport voor het aspect 'Wet Geluidhinder' en voor het aspect 'Ruimtelijke Ordening' opgenomen. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt kortheidshalve verwezen naar het als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd akoestisch rapport.

#### Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 (weg binnen de bebouwde kom) mogelijk bij nieuwbouw.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 51 dB. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hiermee overschreden. Maatregelen om de geluidsniveaus te reduceren zijn, aldus hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek, niet reëel. Daarom dient een aanvraag hogere waarden te worden ingediend.

### Ruimtelijke ordening

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting op de woning bedraagt 57 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij deze woningen een minimale geluidsisolatie worden bereikt van  $(57 - 33 =) 24$  dB.

Dit kan worden gerealiseerd met de huidige bouwtechnieken, zodat hiermee een goed woon- en leefklimaat in de woning is gegarandeerd. Verder geldt voor de woning dat er altijd een geluidsluwe buitenruimte te realiseren is en er ook een geluidsluwe gevel voor de woning aanwezig is.

### Conclusie geluid

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid niet aan onderhavig initiatief in de weg staat.

#### *4.2.5 Luchtkwaliteit*

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “Niet In Betekende Mate bijdrage” (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De wijziging van het plan voorziet in het realiseren van één woning binnen een bestaande woonbestemming zonder bouwmogelijkheden. Met de bouw van de woning wordt de grenswaarde van 1.500 woningen bij lange na niet benaderd waarmee het plan geacht wordt niet in beperkende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is de fijnstof- en endotoxineconcentratie in de omgeving van de initiatieflocatie gelegen tussen 0-25 µg/m<sup>3</sup>. Deze concentratie is daarmee acceptabel.

Gezien het voorgaande draagt deze ontwikkeling niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 4.2.6 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden.

Op korte afstand van het initiatiefgebied bevinden zich verschillende bedrijven. Het betreft Stationsstraat 79, Fargo kapper (circa 20 meter), Manders Fietsen, Stationsstraat 108 (circa 80 meter), Mandy's Bloemenhuis, Stationsstraat 92 (circa 115 meter), Macron Sportstore, Stationsstraat 88 (circa 140 meter) en Hans van Nunen houten vloeren, Stationsstraat 104 (circa 65 meter). Het betreft in alle gevallen detailhandel, behalve de kapper die onder dienstverlening valt. De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

| Huisnummer         | Geur | Stof | Geluid | Gevaar | Grootste afstand |
|--------------------|------|------|--------|--------|------------------|
| Stationsstraat 79  | 0    | 10   | 0      | 0      | 10               |
| Stationsstraat 88  | 0    | 10   | 0      | 0      | 10               |
| Stationsstraat 92  | 0    | 10   | 0      | 0      | 10               |
| Stationsstraat 104 | 0    | 10   | 0      | 0      | 10               |
| Stationsstraat 108 | 0    | 10   | 0      | 0      | 10               |

De grootste afstand betreft, in alle gevallen 10 meter met betrekking tot het geluid. De afstand van de bedrijven tot het initiatiefgebied is in alle vijf de gevallen groter dan de grootste richtafstand uit de VNG publicatie. De bedrijven worden gezien het voorgaande door het initiatief niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Daarnaast geldt voor alle vijf de bedrijven



dat er op een kleinere afstand dan het initiatiefgebied al bestaande woningen zijn gesitueerd die hierdoor eerder beperkend zullen zijn voor de voornoemde bedrijven.

Gezien het voorgaande staat het aspect bedrijven en milieuzonering onderhavig initiatief niet in de weg.

#### **4.3 Archeologie en cultuurhistorie**

##### **4.3.1 Archeologie**

In het initiatiefgebied geldt het besluitvlak 'Waarde - Archeologie gematigd' (beheersverordening Houtenhoek/Schutsboom-de Romein).

Op basis van artikel 11, lid 11.1 van de regels behorende bij de ter plaatste geldende beheersverordening zijn de voor 'Waarde - Archeologie Gematigd' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlakken, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op basis van artikel 11.2.2, van de regels mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende besluitvlakken - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op:
  1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
  2. het doen van opgravingen;
  3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

In artikel 11.2.3 van de regels worden de volgende uitzondering gegeven: Het bepaalde in 11.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

2. een bouwwerk dat niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
3. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 11.3 wordt meegerekend.

Het initiatiefgebied heeft een oppervlakte van 265 m<sup>2</sup>. Er wordt hiermee voldaan aan de uitzondering van artikel 11.2.3, lid 3, het oppervlak van de te bouwen woning zal immers altijd minder zijn dan 1.000 m<sup>2</sup>. Ook aan artikel 11.3 wordt voldaan omdat ook in 11.3 de eis van 1.000 m<sup>2</sup> is opgenomen, iets wat gezien de oppervlakte van het perceel (265 m<sup>2</sup>) feitelijk onmogelijk is.

Omdat in 2020 het archeologiebeleid van de gemeente Deurne is geactualiseerd is door M&A Omgeving Bv een quickscan archeologie opgesteld. De quickscan is als bijlage 4 bij deze onderbouwing gevoegd, hierna volgt de conclusie.

In het geactualiseerde archeologiebeleid is de gematigde verwachting voor het plangebied herzien. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente ligt het plangebied in een hoge verwachtingszone. De gemeente Deurne hanteert echter relatief ruime ondergrenzen, in de hoge verwachtingszone is pas onderzoek nodig bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm. De oppervlakte van het initiatiefgebied bedraagt 265 m<sup>2</sup> en gezien het voorgaande is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden in het initiatiefgebied toch archeologische (toeval)vondsten worden aangetroffen, dan dient hiervan terstond melding te worden gemaakt bij de gemeente Deurne, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

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

#### 4.3.2 *Cultuurhistorie*

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

Voor het opstellen van de beheersverordening voor het gebied Houtenhoek/Schutsboom-de Romein, waarin het initiatiefgebied gelegen is, is door de gemeente Deurne een cultuurhistorische inventarisatie verricht. Er is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle panden in de omgeving van het initiatiefgebied. Aan de Emmalaan bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Het initiatiefgebied is gelegen nabij de cultuurhistorisch waardevolle structuur, de Stationsstraat. De Emmalaan is een zijstraat van de Stationsstraat. Om de Emmalaan aan te sluiten op de Stationsstraat zijn twee woningen, Stationsstraat 75 en 77 gesloopt.

De Stationsstraat is een route die al op de minuutkaarten van 1811-1832 zichtbaar is als een weg die bekendstaat als 'Dijk van Vlierden naar Deurne'. Later, na de aanleg van het spoor (1920) heette deze straat Spoorstraat. In 1811 is aan de noordzijde van de weg al verspreide bebouwing zichtbaar. In 1895 is er ook sprake van bebouwing aan de zuidzijde, bestaande uit enkele herenhuizen. In 1920 is er binnen het initiatiefgebied langs de gehele route sprake van verspreide bebouwing. In 1936 is de bebouwing zodanig geïntensiveerd dat er sprake is van een duidelijke lintbebouwing. Deze groei, met aan de noordzijde (normale) bebouwing/woningen en aan de zuidzijde landhuizen en villa's is in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar.

De bouw van één woning aan de Emmalaan levert geen hinder op voor de cultuurhistorische waarden van de Stationsstraat. In het initiatiefgebied gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Gezien het voorgaande staat het aspect cultuurhistorie niet aan onderhavig initiatief in de weg.

#### **4.4 Water**

##### **4.4.1 Waterschap**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Voor ruimtelijke plannen is de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) ontwikkeld. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

De keur van het waterschap heeft een handleiding opgesteld (Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen) waarmee kan worden bepaald welke waterberging er gerealiseerd moet worden bij ruimtelijke plannen. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen. Op vrijwillige basis is de aanleg van een voorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het perceel is 265 m<sup>2</sup> groot, en het verhard oppervlak blijft daarmee onder de 500 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2 *Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 gemeente Deurne*

Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 (hierna: GRP) vastgesteld. Het GRP kent richtlijnen voor waterberging bij nieuwbouw. Daar waar het waterschap uitgaat van waterberging op eigen terrein bij een toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> heeft de gemeente Deurne hoger ambities. Als beleidsregel hanteert de gemeente bij nieuwbouw 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond per m<sup>2</sup> en, binnen het initiatiefgebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak. Initiatiefnemer zal aan deze eis voldoen en zorgen voor voldoende waterberging op eigen terrein. Om de aanleg en instandhouding van de waterberging te garanderen zal in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

#### 4.4.3 *Conclusie Water*

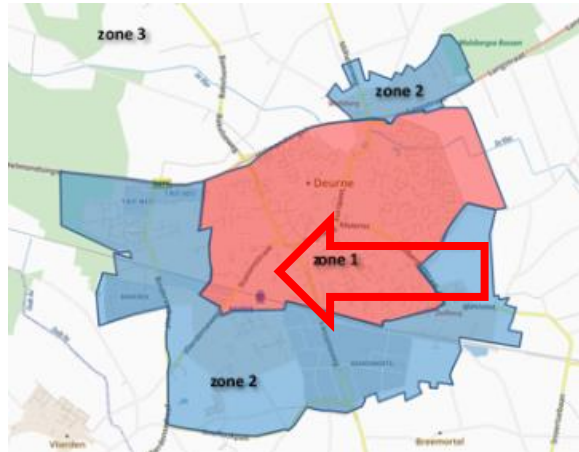
Door de beperkte toename van het bebouwd /verhard oppervlak (onder de grenswaarde van 500 m<sup>2</sup>) en de aanleg van 60 mm waterberging per m<sup>2</sup> over het volledig verhard oppervlak wordt voldaan aan het beleid van het

Waterschap en de gemeente Deurne en zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

#### **4.5 Verkeer en parkeren**

##### **4.5.1 Parkeren**

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad van Deurne de gemeentelijke 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' vastgesteld. Het initiatiefgebied is gelegen in de in de regeling genoemde 'zone 1'.



Afbeelding: Gebiedsindeling parkeernormen. De rode pijl wijst het initiatiefgebied aan

Voor een vrijstaande woning in zone 1 geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Er wordt één woning gerealiseerd wat neerkomt op een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen (afgerond 2) op eigen terrein.

In het initiatiefgebied worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

In de omgevingsvergunning wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt verzekerd dat de parkeerplaatsen gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden worden.

##### **4.5.2 Verkeer**

Het onderhavige initiatief gaat uit van de realisatie van één vrijstaande woning aan de Emmalaan, een straat in de kern Deurne die het Stationsplein met de Stationsstraat verbindt. Om de verkeersgeneratie te bepalen is aansluiting gezocht bij de kengetallen zoals opgenomen in 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW uit 2012. Omdat het initiatief de bouw van één woning betreft is gekeken naar de kengetallen voor een vrijstaande woning in matig stedelijk gebied. Het initiatiefgebied is gelegen binnen de "rest van de bebouwde kom". Binnen rest bebouwde kom is de verkeersgeneratie van de woning in matig /weinig stedelijk gebied 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per dag. In het geval van onderhavig initiatief betekent

dit een toename van verkeer van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per werkdag.

De Emmalaan is een straat in de kern Deurne waar de maximum snelheid 50 kilometer per uur is. De weg is goed onderhouden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de Emmalaan de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken.

#### **4.6 Leidingen**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het initiatiefgebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het initiatiefgebied.

#### **4.7 Stedenbouw en planologie**

Op de locatie is geen extra woning toegestaan op basis van het geldende beleid. Het initiatiefgebied betreft de laatste open plek aan deze zijde van de Emmalaan. De bouw van één woning is passend en voorstelbaar in de bestaande ruimtelijk-/stedenbouwkundige structuur en context.

#### **4.8 M.e.r.-beoordeling**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen

optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of het project voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of het project in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Binnen het initiatiefgebied wordt één woning gebouwd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om direct een m.e.r.-procedure te doorlopen.

Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen bevat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Blijkens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om 'bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan'. Aangezien in dit geval sprake is van één woning is er geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. In feite zijn daarmee de geval definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst) indicatief gemaakt. Dit betekent dat niet meer kan worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde ligt en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk is. Onder de geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij de m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.- beoordeling gehanteerd.

Gemeenten en provincies moeten dus ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r. nodig is. De gemeente Deurne geeft aan dat de bouw van één woning niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor hoeft dan ook geen vormvrije m.e.r. te worden



opgesteld.

## Hoofdstuk 5                    Uitvoerbaarheid

### 5.1        Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief.

De gemeente Deurne zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning 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 de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door het verlenen van de omgevingsvergunning optreedt.

### 5.2        Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1    Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en Waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

#### 5.2.2    Zienswijze

De ontwerp omgevingsverordening wordt samen met de ontwerp ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd in het kader van de zienswijzeprocedure. Tevens zal het plan via de gemeentelijke website raadpleegbaar zijn. Daarnaast zal het plan worden toegezonden aan diverse overleginstanties. Alle eventuele zienswijzen en overlegreacties zullen worden behandeld in een nota van zienswijzen, overleg en ambtshalve aanpassingen en als separate bijlage bij de omgevingsvergunning worden gevoegd.

### **5.3 Conclusie**

De financiële uitvoerbaarheid wordt gegarandeerd door initiatiefnemers. Of het plan maatschappelijk aanvaardbaar is zal blijken naar aanleiding van het overleg met andere instanties en de eventuele zienswijzen.