# GEMEENTE DEURNE

## Bestemmingsplan Vlierdenseweg106

Toelichting

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

NL.IMRO.0762.BP201404-B001/ Ontwerp
Projectnr. 044-052 / april 2016

## INHOUD BLZ


**1. INLEIDING ..... 3**

1.1. Aanleiding ..... 3
1.2. Bestemmingsplan Buitengebied Deurne ..... 3
1.3. Opzet toelichting ..... 5

**2. BESTAANDE SITUATIE ..... 6**

**3. BELEIDSKADER ..... 8**

3.1. Rijksbeleid ..... 8
3.2. Provinciaal beleid ..... 9
3.3. Gemeentelijk beleid ..... 13
3.4. Conclusie beleidskader ..... 19

**4. HET VOORNEMEN ..... 20**

4.1. Het plan ..... 20

**5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN ..... 22**

5.1. Milieu ..... 22
5.2. Archeologie ..... 29
5.3. Water ..... 32
5.4. Natuur ..... 36
5.5. Verkeer en parkeren ..... 38
5.6. Leidingen ..... 38

**6. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID ..... 39**

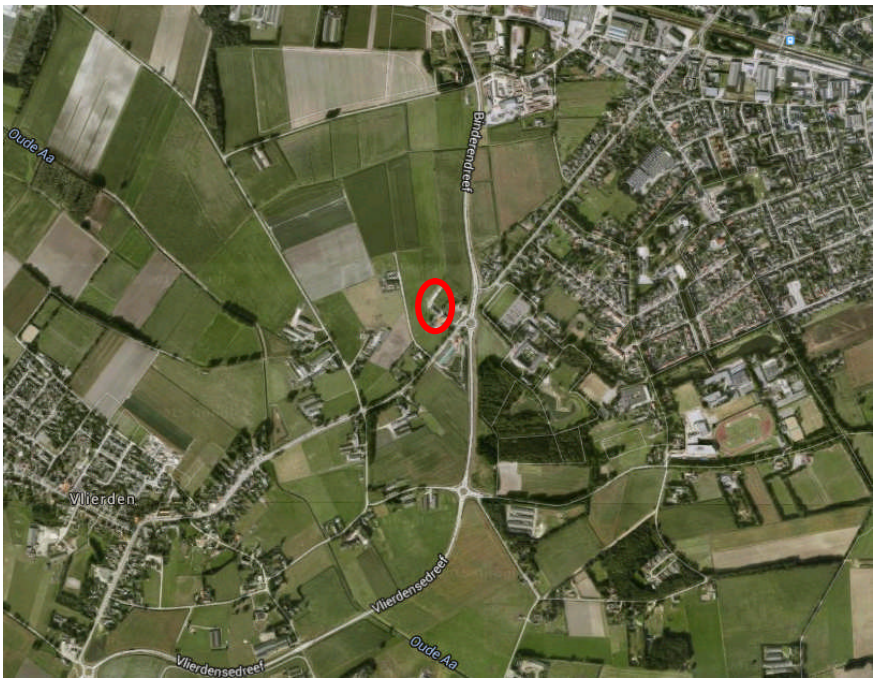
**7. PROCEDURE ..... 40**

**BIJLAGEN ..... 41**

# 1. INLEIDING

## 1.1. Aanleiding

Op de locatie Vlierdenseweg 106 (gemeente Deurne) is sprake van een voormalig agrarische bedrijfslocatie met een geldende bestemming 'Wonen' welke voorzien is van een VAB-aanduiding.
De locatie is gelegen aan de westelijke zijde van de rondweg van Deurne, De Vlierdensedreef, in de nabijheid van het oostelijk gelegen conferentiehotel Willibrordhaeghe. De Vlierdenseweg, waarop de locatie ontsluit, verbindt de kern Vlierden met Deurne.




*Uitsnede luchtfoto met rood omcirkeld de planlocatie(bron: Google Earth)*

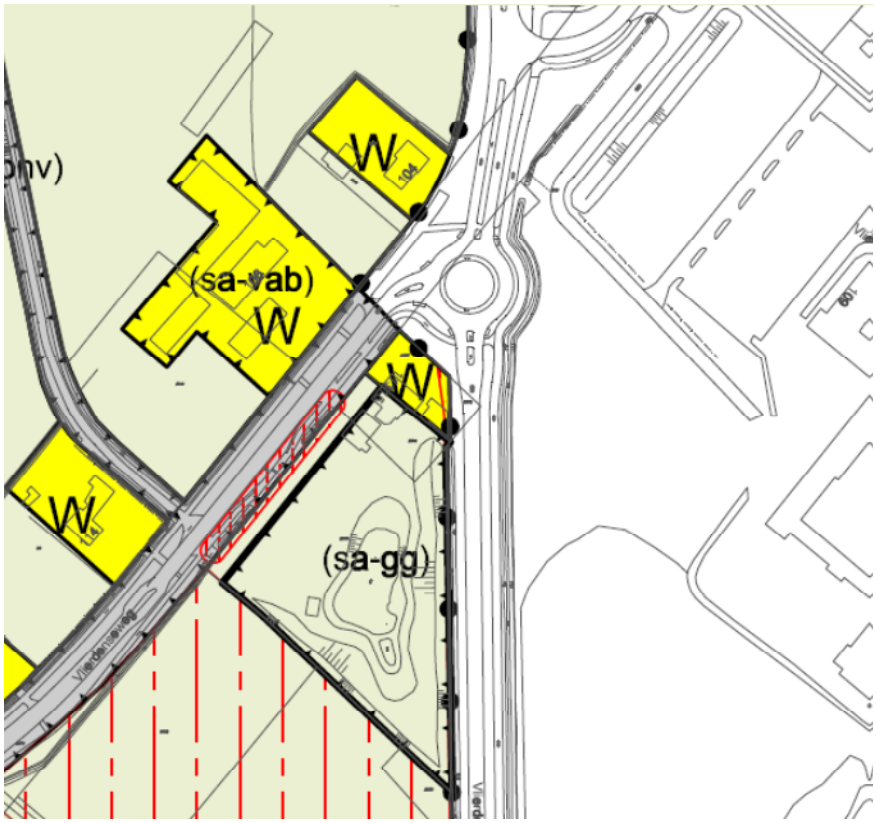
Voor onderhavige locatie is aan het college van burgemeester en wethouders van Deurne verzocht om planologische medewerking te verlenen aan de splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in 2 woningen. Bij brief van 29 juli 2014, verzonden 31 juli 2014, heeft het college aangegeven bereid te zijn een planologische procedure op te starten, waarbij enkele richtlijnen zijn meegegeven ten aanzien van (sloop van overtollige) bebouwing en de contouren van de bestemming.

## 1.2. Bestemmingsplan Buitengebied Deurne

De locatie Vlierdenseweg 106 is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' (zoals vastgesteld door de raad d.d. 28 januari 2014) van de gemeente Deurne. De betreffende gronden zijn bestemd als "Wonen" waaraan een VAB-aanduiding is toegevoegd. Daarnaast gelden diverse

gebiedsaanduidingen, wetgevingszones en een vrijwaringszone, welke vanuit het oogpunt van relevantie voor het initiatief geen verdere toelichting behoeven.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan ‘Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied’ voor de locatie opgenomen.




*Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan ‘Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied’, gemeente Deurne met ligging plangebied (blad 3)*

Het bestemmingsplan biedt via wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid om het plan op onderdelen te wijzigen. Het geldend bestemmingsplan maakt de splitsing van de ter plaatse aanwezige woonboerderij mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid.

Echter in onderhavig geval heeft het college van burgemeester en wethouders van Deurne als aanvullende voorwaarde voor de ontwikkeling gesteld dat het bestemmingsvlak ‘Wonen’ in het kader van de woningsplitsing dient te worden verkleind. Deze herbegrenzing vormt de reden van opstelling van onderhavig postzegelplan, waarin tevens zal worden voorzien in een gebiedsbestemming ‘Agrarisch – 3’ in lijn met het geldend bestemmingsplan buitengebied voor het surplus van de gronden welke niet de bestemming ‘Wonen’ zullen behouden. In paragraaf 3.3 van deze toelichting is de toetsing van het voornemen aan de gestelde randvoorwaarden nader uitgewerkt.

## 1.3. Opzet toelichting

Deze toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van de planlocatie.

Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4: beschrijft het planvoornemen.

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing van het voornemen aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

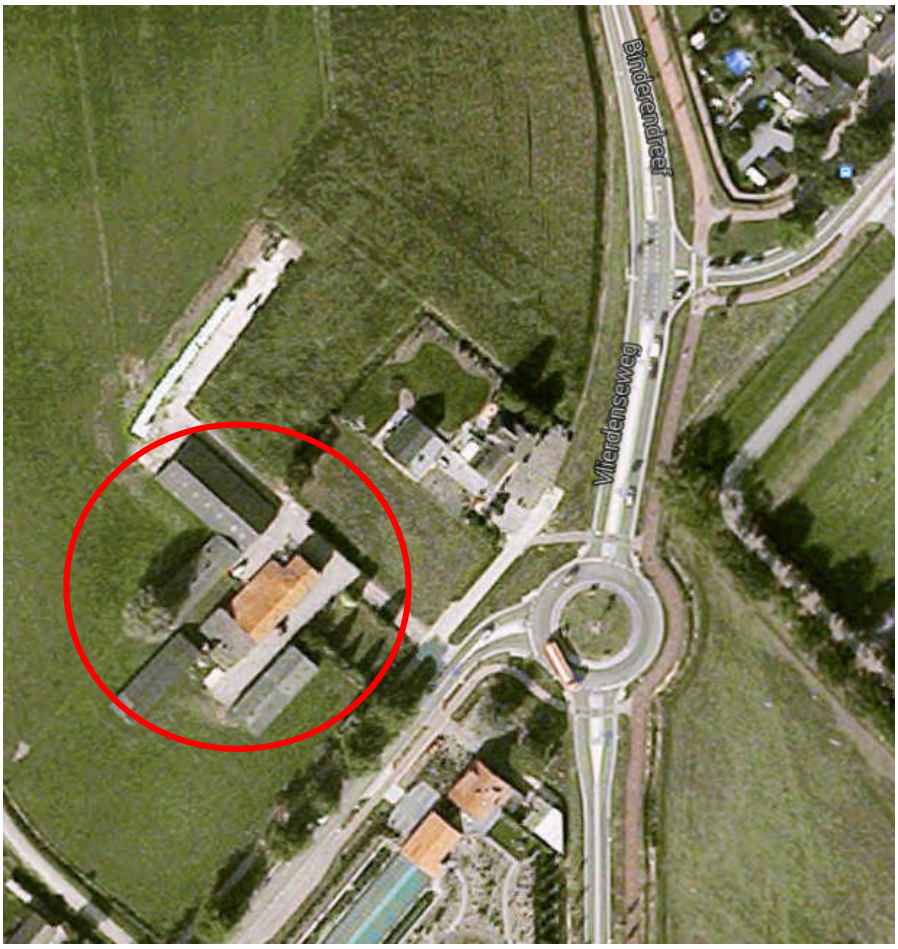
Hoofdstuk 6: beschrijft de (economische) uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7: beschrijft de procedure.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

De planlocatie Vlierdenseweg 106, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie Q, nummers 1744 en 2009, is gelegen aan de westelijke zijde van de rondweg van Deurne, De Vlierdensedreef, in de nabijheid van het oostelijk gelegen conferentiehotel Willibrordhaeghe. De Vlierdenseweg, waarop de locatie ontsluit, verbindt de kern Vlierden met Deurne.

In de huidige situatie zijn op het bedrijfsperceel één woning met bijgebouwen en verhardingen aanwezig. De woning, in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij, de bijgebouwen en de verhardingen hebben oorspronkelijk ten dienste gestaan aan een agrarisch bedrijf.




*Luchtfoto van de locatie (rood omcirkeld) (bron:google maps)*

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een kernrandzone, waarbij bedrijvigheid al deels plaats heeft gemaakt voor functieverandering naar wonen.

*Oostelijk aanzicht komende vanuit rotonde Vlierdensedreef (bron: google streetview)*

*Westelijk aanzicht, komende vanuit Vlierden (bron: google streetview)*

# 3. BELEIDSKADER

## 3.1. Rijksbeleid

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR 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 en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied 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.

*Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Binnen de gemeente Deurne is één nieuwe buisleiding gepland. De zone waar de buisleiding gepland is, ligt op ruime afstand van de planlocatie. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen.

*Ladder duurzame verstedelijking*
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
- indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Dit bestemmingsplan maakt in totaal 2 woningen mogelijk, waarbij ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in planologische zin sprake is van toevoeging van 1 woning. Het vigerende bestemmingsplan maakte in het voorliggende plangebied immers al 1 woning mogelijk. Deze toevoeging past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. In dit verband is dan ook principebereidheid ten aanzien van de ontwikkeling uitgesproken bij brief van 29 juli 2014, verzonden 31 juli 2014. Op basis van vaste rechtspraak wordt de toevoeging van drie woningen nog niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. In dit verband wordt onder andere verwezen naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471. De ladder voor duurzame verstedelijking behoeft aldus niet verder in de toelichting van dit bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

## 3.2. Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening*
Provinciale Staten hebben de structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld op 1 oktober 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025.

In de structuurvisie zijn de kwaliteiten met een provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de ‘groenblauwe structuur’, ‘de agrarische structuur’, ‘de stedelijke structuur’ en ten slotte ‘de infrastructuur’.
Deze zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie

en wonen voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

*Uitsnede structuurvisie RO (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De planlocatie is gelegen binnen de ‘structuur landelijk gebied’ met de aanduidingen ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’ en ‘zoekgebied verstedelijking’. Binnen het ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’, zijn ontwikkelingen mogelijk die de agrarische productiestructuur verduurzamen en versterken. Binnen het zoekgebied voor verstedelijking is functieverandering naar wonen mogelijk.

| |
|---|
| De voorgenomen ontwikkeling voor  woningsplitsing in de structuur landelijk gebied met de aanduidingen ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’ en ‘zoekgebied verstedelijking’ is passend binnen de provinciale structuurvisie. |

<u>Partiële herziening 2014</u>
Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

Dit betreft geen geheel nieuwe visie. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaatsgevonden als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De provincie wil ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, een afname van de milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik.

Vanuit de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' wil de provincie bij nieuwe ontwikkelingen stimuleren dat de veehouderij op een verantwoorde manier verbonden is met de sociale en fysieke omgeving. Hiertoe heeft de provincie samen met de partners de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) ontwikkeld. De BZV is een flexibel instrument dat een duurzame bedrijfsvoering objectiveert door maatregelen te benoemen die bijdragen aan een verbetering van de fysieke leefomgeving, volksgezondheid, dierenwelzijn en -gezondheid. Daarnaast heeft de provincie in de Verordening ruimte 2014 op gebiedsniveau normen vastgesteld voor geur en fijn stof.

Bovenaangehaalde partiële herziening, welke betrekking heeft op de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid kent geen belemmerende doorwerking naar onderhavig initiatief tot woningsplitsing.

*Verordening ruimte 2012*

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden. Bij besluit van 31 mei 2013 is deze Verordening partieel herzien onder de noemer ‘Zorgvuldige veehouderij’.

In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De voor het buitengebied relevante onderwerpen, die in de Verordening ruimte worden geregeld, zijn:
- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder de EHS);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- wonen / ruimte voor ruimtebeleid;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In een bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken.

*Verordening ruimte 2014*

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden en beleidsarm geactualiseerd met vaststelling door Provinciale Staten d.d. 10 juli 2015. Op grond van het overgangsrecht bij deze verordening, moet aan de regels van deze nieuwe verordening worden getoetst als het bestemmingsplan niet is vastgesteld binnen 1 jaar na inwerkingtreding van deze nieuwe verordening.

De Verordening ruimte 2014 bevat diverse wijzigingen ten opzichte van de Verordening ruimte 2012. Op hoofdlijnen betreft dit de onderwerpen:

- de verordening is anders opgebouwd;
- mogelijkheden voor (regionaal) maatwerk;
- compensatiebeleid vanwege aantastingen van de ecologische hoofdstructuur;
- de ontwikkeling van veehouderijen richting een zorgvuldige veehouderij;
- mestbewerking;
- diverse kleinere beleidsaanpassingen.

*Afbeelding: verordening ruimte met planlocatie omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)*

De planlocatie aan de Vlierdenseweg 106 is, voorzover relevant voor onderhavig initiatief, op vorenstaande afbeelding van de Verordening Ruimte, gelegen in de structuur ‘gemengd landelijk gebied’.

Wonen

Onderhavig initiatief maakt door middel van woningsplitsing een extra woning mogelijk binnen een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij welke is gelegen binnen de structuur ‘gemengd landelijk gebied’. Voor de functie ‘wonen’ gelden in dit kader de bepalingen uit artikel 7.7 van de Verordening.

Artikel 7.7 lid 3 onder b Verordening ruimte geeft aan dat ‘de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing’ mogelijk is. In de bijlagen bij deze toelichting is een rapportage ‘Redengevende omschrijving boerderij Vlierdenseweg 106‘ van het Monumentenhuis Brabant gevoegd waarin de woonboerderij als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Dit maakt een woningsplitsing ter behoud van deze waardevolle bebouwing mogelijk.

Nu door het Monumentenhuis Brabant de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij is bevestigd en de uitvoering van de woningsplitsing zal bijdragen aan het behoud van deze waardevolle bebouwing, voldoet de woningsplitsing aan het bepaalde in artikel 7.7 lid 3 onder b van de Verordening ruimte.

## 3.3. Gemeentelijk beleid

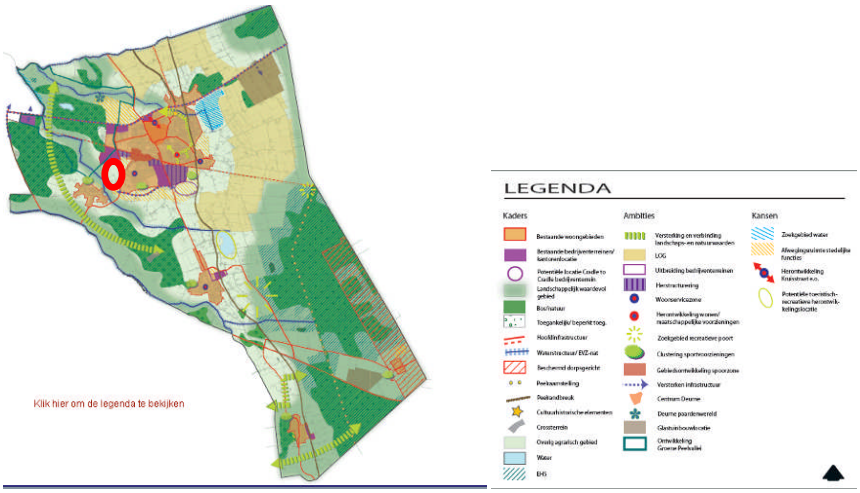
*Structuurvisie Deurne*

Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Deurne wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

Het plangebied is conform de structuurvisie gelegen in het gebied ‘overig agrarisch gebied’. De structuurvisie geeft hiervan de navolgende beschrijving: “Het overige agrarische gebied is het agrarisch gebied in de gemeente Deurne met algemene waarden. Het is een gemengd gebied zonder uitgesproken dominante functies, hoewel de agrarische functie voorop staat. Deze agrarische functie is echter minder dominant en geconcentreerd dan in het Primaire agrarische gebied. De agrarische functies binnen dit ‘overige’ gebied zijn voornamelijk grondgebonden. Hierdoor bepalen ze voor een groot deel ‘het gezicht’ en de kwaliteiten van het buitengebied van Deurne. Door in te spelen op nieuwe functionele invulling van vrijkomende agrarische bebouwing en het voeren van een actieve kwalitatieve inpassing van ruimtelijke

ontwikkelingen op diverse schaalniveaus biedt de transformatie van het buitengebied hier volop kansen.“

De beoogde ontwikkeling past binnen de gemeentelijke visie op de geleidelijke transitie van het gebied. Met onderhavig initiatief wordt onder andere door sloop van overtollige bebouwing een kwaliteitsimpuls geleverd voor de directe omgeving.




*Structuurvisiekaart met ligging planlocatie*

*Groenstructuurplan en groene parels*

De gemeente Deurne heeft op 16 december 2009 het groenstructuurplan vastgesteld. Het groenstructuurplan geeft een integrale- en langetermijnvisie op hoofdlijnen aan voor de looptijd van 10 tot 20 jaar.

Naast het groenstructuurplan is er specifiek beleid opgesteld voor groene waardevolle elementen, de groene parels. Op een kaart zijn de groene parels vastgelegd. Groene parels mogen, sinds vaststelling van de gewijzigde Algemene Plaatselijke Verordening (APV), niet gekapt worden. Kappen is pas mogelijk nadat er een omgevingsvergunning is verleend. Voorliggend plan heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke groenstructuur.

*Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap*

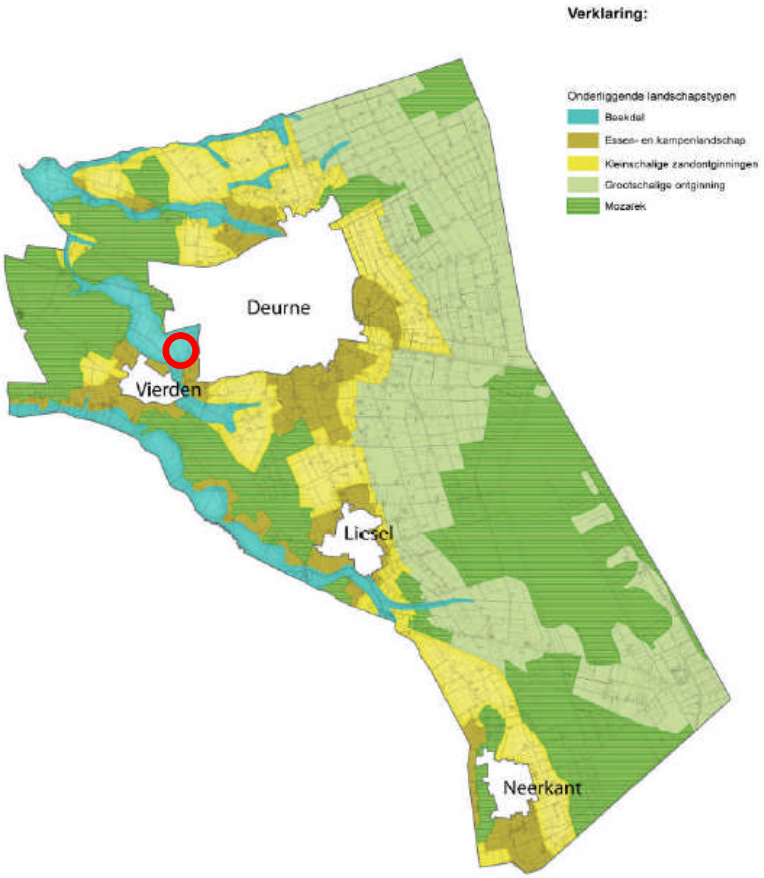
De gemeente vereist conform de gestelde voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte, dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap.

Woningsplitsing van cultuurhistorische waardevolle woonboerderijen wordt op grond van de voorwaarden (max 150 m2 aan bijgebouwen per woning resterend na splitsing, eventueel nog beperkt vergroot met 10% met een afwijkingsbevoegdheid) van het bestemmingsplan  in het licht

van voornoemd kwaliteitskader aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Immers de woningsplitsing gaat normaliter, zoals ook in onderhavig geval, gepaard met ontstening en een kwaliteitsimpuls voor de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarnaast gaat bij onderhavige ontwikkeling het tuinontwerp zorgen voor een meer passende en natuurlijke inpassing van het ensemble van bebouwing.

De gemeente heeft als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen dat maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in ieder geval ook op de planlocatie zelf of op direct aangrenzende gronden dient plaats te vinden.

Op basis van het Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap ligt de planlocatie in een beekdallandschap.

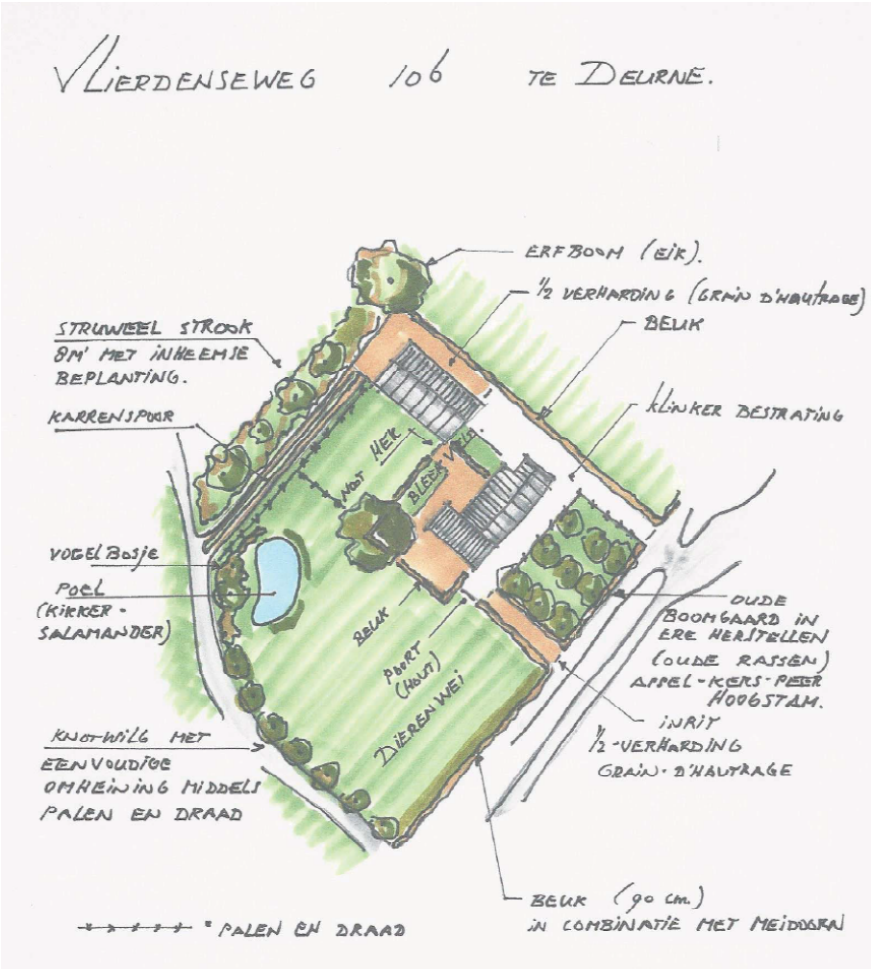



*Uitsnede kaart Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap*

De begrenzing van deze beekdalen wordt
gevormd door flankerende wegen, op de overgang naar de hoger gelegen gronden, die zich soms hebben ontwikkeld tot uitgestrekte akkercomplexen. De verkaveling in het beekdal kent van oorsprong een langgerekt patroon, haaks op de beekloop. De bebouwing ligt van oudsher op de overgang van het lage beekdal (grasland) en de hoger gelegen akkers. Kleine landschapselementen zoals houtwallen,

houtsingels en sloten accentueren de perceelsgrenzen. In samenhang met kleine bospercelen ontstaat er zo een landschapsbeeld met een kleinschalig karakter.
De bebouwing is hier vooral langs de beekdalrand, langs de weg gelegen. Hier staan nog vaak de oudere boerderijen. In het beekdal vertoonden de boerenerven vanouds een opstrekkende vorm, waarmee ze zich zo in het verkavelingspatroon van het beekdal voegden. Rond het woonhuisgedeelte is een siertuin aanwezig omzoomd met hagen. Verder is het erf vooral functioneel ingericht met elementen als een moestuin, hoogstamboomgaard, schapenweitje, etc..

Met de erfinrichting en beoogde inpassing van het initiatief wordt rekening gehouden met bovenstaande landschappelijke kaders.




*Afbeelding: schets van uitwerking van inrichting en inpassing op het perceel.*

*Bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening.*

Het bestemmingsplan bevat in artikel 23.6.1 van de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken. Normaliter wordt betreffende wijzigingsbevoegdheid gebruikt om de ontwikkeling planologisch te faciliteren. In onderhavige ontwikkeling wordt echter tevens om een herbegrenzing van het bestemmingsvlak gevraagd wat niet mogelijk is met voornoemde wijzigingsbevoegdheid en reden vormt voor een procedure tot herziening van het bestemmingsplan. Niettemin wordt voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling wel getoetst aan de voorwaarden uit voornoemde wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

Woningsplitsing van een bestaande woning kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. *de splitsing is niet toegestaan indien de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';*

   De planlocatie is gelegen binnen een 'extensiveringszone – overig'. Betreffende voorwaarde vormt geen beletsel voor de ontwikkeling.

b. *splitsing is uitsluitend toegestaan bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en bij (woon)boerderijpanden met cultuurhistorische waarde;*

   De redengevende omschrijving van de boerderij door het monumentenhuis onderkent de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

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

   In onderhavig postzegelplan is dit in de regels in onderling verband met de verbeelding en aldaar opgenomen aanduiding 'cultuurhistorische waarde' geborgd.

d. *voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen woonboerderijpand*

   De splitsing maakt het mogelijk gelden te genereren om een kwaliteitsimpuls aan de bebouwing toe te kennen. Het pand zal worden opgeknapt.

e. *indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, 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;*

   Onderhavig initiatief gaat niet uit van herbouw. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

f. *splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;*

   Er wordt voldaan aan de voorwaarde. In het plan worden max. 2 woningen ter plaatse toegestaan.

g. *de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m3 bedragen;*

   Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

h. *per woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m2;*

   *Aan dit uitgangspunt wordt voldaan. In onderhavig plan zal hierbovenop nog gebruik kunnen worden gemaakt van de algemene afwijking van 10% voor de maatvoering. Het plan voldoet hieraan.*

i. *de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;*

   Het toevoegen van 1 woning met de splitsing past binnen het woningbouwprogramma. In de nota grondexploitatie deel A, 2013-2022 is opgenomen dat (p.40) alleen monumenten of langgevelboerderijen in aanmerking komen voor splitsing. Uit de redengevende omschrijving van de boerderij zoals die op 14 april 2014 is ingediend blijkt dat hier sprake is van een langgevelboerderij. Hieraan wordt dus voldaan.

j. *de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*

   Aan de overzijde is een agrarisch teeltbedrijf gevestigd met een indicatieve hinderafstand van 30 meter op grond van de VNG richtafstanden. Hieraan wordt voldaan. Veehouderijen in de wijde omgeving hebben op kortere afstand eerst belemmerende

woningen liggen, waardoor toevoeging van deze woning geen beletsel vormt voor omliggende bedrijven.

k. *voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder;*
Ten behoeve van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit geen overschrijding van geluidsnormen vanwege wegverkeerslawaai voortvloeien. Het akoestisch rapport is in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

l. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende waarden.*

Met de woningsplitsing welke gecombineerd wordt met ontstening en landschappelijke inpassing, ontstaat een verbeterde situatie waarin geen aantasting van waarden plaatsvindt, integendeel.

Conclusie:
Aan de voorwaarden voor woningsplitsing als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan buitengebied wordt voldaan.

## 3.4. Conclusie beleidskader

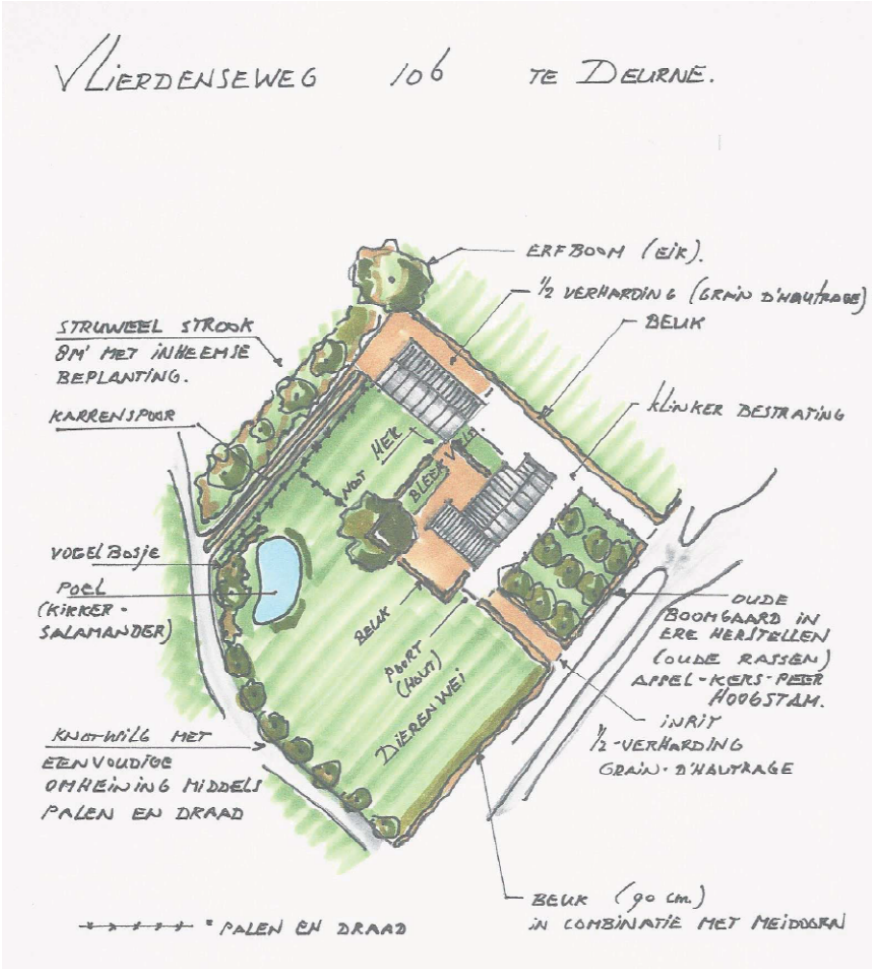
Het initiatief past binnen het gemeentelijke, provinciale en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor voorliggend initiatief.

# 4. HET VOORNEMEN

## 4.1. Het plan

Het plan voorziet in de splitsing van een bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in 2 woningen ter plaatse van Vlierdenseweg 106 te Deurne. Vlierdenseweg 106 betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, welke nu in het geldende bestemmingsplan bestemd is als 'Wonen' en voorzien van een VAB-aanduiding in verband met de nog aanwezige overtollige (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal de cultuurhistorische waardevolle woonboerderij worden opgeknapt. In de bijlagen bij deze toelichting is een rapportage 'Redengevende omschrijving boerderij Vlierdenseweg 106' van het Monumentenhuis Brabant gevoegd waarin de woonboerderij als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Daarnaast zal detonerende overtollige bebouwing worden gesloopt. Tevens zal het ensemble van resterende bebouwing worden voorzien van een adequate landschapsinpassing, een en ander zoals in globale zin verbeeld in onderstaande afbeelding.




*Afbeelding: schets van uitwerking van inrichting en inpassing op het perceel.*

Gelet op het feit dat de woningsplitsing strekt ter behoud van dit cultuurhistorische waardevolle pand, kan dan ook geconstateerd worden dat de ter plaatse van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast worden.

Vooruitlopend op de met dit bestemmingsplan mogelijke woningsplitsing is er overigens door initiatiefnemer voor gekozen om het bestaande woonboerderijpand reeds te verbouwen. Het bouwplan is voorgelegd aan het Monumentenhuis Brabant. Het Monumentenhuis Brabant stelt in haar brief van 11 november 2015 vast dat met de verbouw de cultuurhistorische waarde van het pand behouden blijft. Wel stelt het monumentenhuis enkele verbeterpunten voor, deze zijn inmiddels verwerkt in een definitieve bouwaanvraag (HZ – 2015-1213). In de separate bijlage bij dit bestemmingsplan is de betreffende brief van het monumentenhuis Brabant vervat.

# 5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

## 5.1. Milieu

*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.

In voorliggende situatie wordt binnen een geldende woonbestemming een extra woning mogelijk gemaakt. De bestemming blijft hierbij (behoudens een herbegrenzing van het bestemmingsvlak aan de randen) 'Wonen', derhalve ongewijzigd. In een dergelijke situatie is geen sprake van een gebruik van gronden dat significant gevoeliger is voor verontreiniging dan in de huidige situatie. Er is voor de locatie geen onderzoeksplicht voor het aspect bodem.

Mocht er bij de realisatie van de bouwwerkzaamheden in de bodem afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen worden waargenomen, dient contact opgenomen te worden met de gemeente Deurne.

*Asbest type A onderzoek gebouwen*

In opdracht van initiatiefnemer is door Asbestinventarisatie Odiliapeel BV op 18 mei 2015 een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie Vlierdenseweg 106 te Deurne. Het betreft een inventarisatie van een woonboerderij met aanbouw, twee voormalige stallen, machineloods en voormalige rundveestal. Het onderzoek is uitgevoerd conform het Ascert certificatieschema SC-540 Asbestinventarisatie. De bevindingen zijn neergelegd in het asbestinventarisatierapport d.d. 22 mei 2015 met kenmerk (Projectnummer 15-108 AOE Ascert-code: 07-D070118.01).

Uit het rapport vloeit voort dat er sprake is van asbest op daken van aanwezige gebouwen. De asbest kan overeenkomstig de daarvoor geldende richtlijnen worden afgevoerd. In deze rapportage is geen vermoeden van verborgen asbest vermeld. Een aanvullende asbestinventarisatie type-B is dan ook niet noodzakelijk. De betreffende rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

*Geur*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet-vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet-vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het

toetsingskader. De Wet geurhinder en veehouderij bevat algemene normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Deurne heeft op 18 januari 2011 de Verordening geurhinder en veehouderij 2011 vastgesteld en geactualiseerd vastgesteld op 11 november 2014. In de Verordening is voor enkele specifieke gebieden vastgelegd wat in afwijking van de algemene wettelijke normen door de gemeente als een acceptabele geurbelasting wordt beschouwd.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: de cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

<u>Voorgrondbelasting</u>
In haar Verordening geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Deurne voor geurgevoelige objecten binnen het ‘invloedsgebied plangebieden voor woningbouw en industrieterrein en kernrandzones’ een maximaal geurnorm van 6 $ou_E/m^3$ opgenomen. Voor geurgevoelige objecten in het buitengebied (niet gelegen in één van de zones), geldt de algemene norm zoals opgenomen in de Wgv, welke 14 $ou_E/m^3$ bedraagt.

Voor een melkrundveehouderij is in de Wgv geen geuremissie vastgesteld, maar geldt een vaste afstand om een goed woon- en leefklimaat binnen geurgevoelige objecten te kunnen waarborgen. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient, buiten de bebouwde kom, tenminste 50 meter te bedragen. Dit geldt tevens voor nabij gelegen geurgevoelige objecten, behorende bij een veehouderij.

Het initiatief is gelegen buiten de bebouwde kom en binnen het ‘invloedsgebied plangebieden voor woningbouw en industrieterrein en kernrandzones’. Binnen de gehanteerde algemene norm-afstand van de planlocatie (50 m) zijn geen melkrundveehouderijen gelegen.

Voor de te splitsen woning geldt specifiek dat deze behoort bij een voormalige veehouderij, waardoor ten opzichte van het bouwvlak van omliggende veehouderijen een afstand van 50 meter moet worden aangehouden. Hieraan wordt ruim voldaan. De bouwvlakken van de dichtstbijzijnde veehouderijen Esdonk 6, Esdonk 5 en Karnweg 2 zijn op meer dan 50 meter gelegen.

Achtergrondbelasting

Om te borgen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van geur is in de Verordening geurhinder en veehouderij 2011 c.q. 2014 van Deurne een norm van maximaal 20 ouE/m3 opgenomen in extensiveringsgebied-overig. In onderstaande afbeelding is de actuele achtergrondbelasting (gebaseerd op web-bvb d.d. 1 juli 2015) van de omgeving van de locatie weergegeven. Hieruit vloeit voort dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de Vlierdenseweg 106 ruimschoots beneden de norm van 20 $ou_E/m^3$ blijft (de locatie bevindt zich binnen het achtergrondbelastinggebied 7-13 odeurunits per m3). Voor zowel bestaande als toekomstige geurnormeringen leidt dit tot de conclusie dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*Achtergrondbelasting geur van de omgeving met planlocatie rood omcirkeld. Bron: Afwaartse beweging veehouderijen 2006 – 2015, gemeente Deurne: achtergrondbelasting d.d. 1 juli 2015*

Aanhoudingsbesluit

De gemeenteraad van Deurne heeft op 7 oktober 2014 een aanhoudingsbesluit genomen in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit betekent dat nieuwe nog in te dienen aanvragen voor het oprichten of veranderen van een veehouderij in het buitengebied van Deurne voor de duur van maximaal één jaar worden aangehouden.

Nieuw geurbeleid

De gemeente Deurne bereidt momenteel een nieuwe geurgebiedsvisie voor. In de collegevergadering van 28 april 2015 is de vrijgave voor inspraak van het ontwerp van de geurgebiedsvisie behandeld. Hierbij wordt aangegeven dat voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe geurgebiedsvisie voor kernrandgebieden als de onderhavige

wordt uitgegaan van 13 odeur units per m3. Deze normstelling gaat gelden vanaf vaststelling.

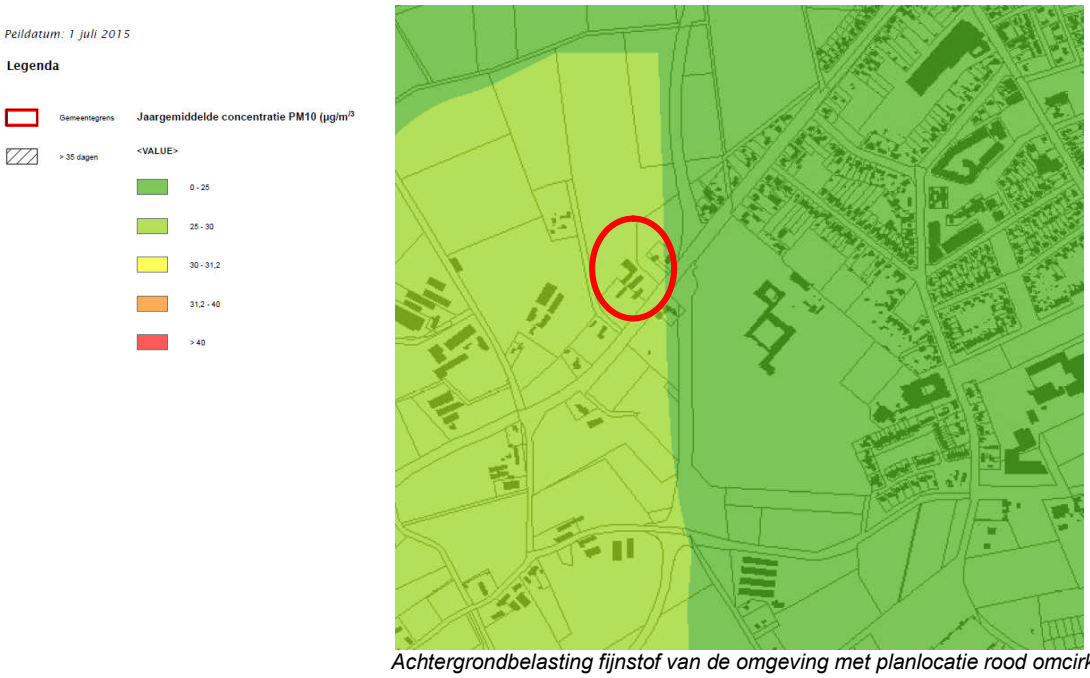
Los van het feit dat vaststelling van deze normstelling nog geen zekerheid betreft en de bestemmingsplanprocedure voor onderhavige locatie nog wordt doorlopen op basis van de nu geldende normstelling, geldt het volgende. De planlocatie bevindt zich binnen het achtergrondbelastinggebied 7-13 odeurunits per m3. Dit betekent dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de toe te voegen woning minder dan 13 odeur units per m3 zal bedragen. Een en ander leidt tot de conclusie dat het initiatief ook in het voorgenomen geurbeleid zal passen.

*Luchtkwaliteit*
In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Indien een project aangeduid kan worden als Niet in betekende mate (NIBM) vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm. In het besluit NIBM (niet in betekenende mate) wordt gesteld dat een project NIBM is wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/$m^3$ voor zowel PM10 als NO2. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavige planontwikkeling leidt tot een toename van een extra woning in het gebied. Het plan is dan ook aan te merken als NIBM.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging kan gebruik worden gemaakt van de, door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, beschikbaar gestelde digitale monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl). Deze tool is, in opdracht van het ministerie van I & M




*Achtergrondbelasting fijnstof van de omgeving met planlocatie rood omcirkeld. Bron: Afwaartse beweging veehouderijen 2006 – 2015, gemeente Deurne: fijnstof d.d. 1 juli 2015*

ontwikkeld om te monitoren of de doelstellingen van het Nationaal samenwerkingsprogramma wel worden gehaald. Uit de monitoringstool blijkt dat nabij de ontwikkellocatie de maximale concentraties stikstofdioxde en fijnstof respectievelijk 20,3 µg/m3 en 23,7 µg/m3 (incl. zeezoutaftrek) voor 2015 en 16,3 µg/m3 en 22,2 µg/m3 (incl. zeezoutaftrek) voor 2020 zijn. Alle overige concentraties in en om het plangebied zijn lager.

Uit een berekening van de achtergrondbelasting fijnstof d.d. 1 juli 2015 door de gemeente Deurne (zoals vervat in bovenstaande afbeelding) blijkt dat de locatie zich bevindt in de bandbreedte van 25 – 30 µg/m3 jaargemiddelde PM10.

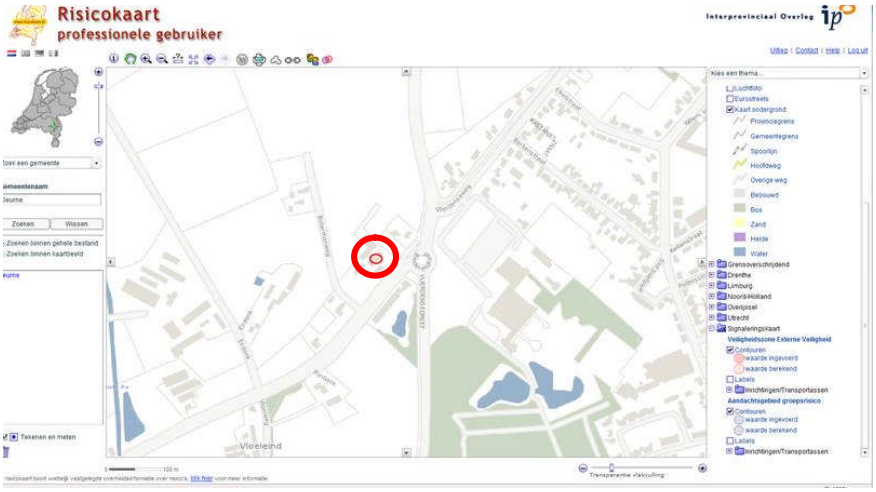
Uit bovenstaande is te herleiden dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan.

*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.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object, conform het Besluit externe veiligheid

inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.




*Uitsnede provinciale risicokaart (planlocatie rood omcirkeld)*

De planlocatie bevindt zich op geruime afstand van alle risicobronnen. De planlocatie bevindt zich tevens ruim buiten de risicosfeer van de risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

*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.

De toevoeging van de extra woning is te beschouwen als een hindergevoelige functie. Op basis van de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009’ gelden indicatieve hinderafstanden. Ten aanzien van de ontwikkeling zijn de functies in de omgeving beoordeeld.

Het plangebied, cq. de bedrijfslocatie ligt in een kernrandgebied in het buitengebied en kent navolgende relevante omliggende bedrijven:

- Vlierdenseweg 115 (tuinbouw of hoveniersbedrijf);
- Esdonk 6 (grondgebonden en intensieve veehouderij).

Voor Vlierdenseweg 115 geldt een afstand van minimaal 50 meter vanaf rand bouwvlak, aangezien er geen gevoelig object tussen plangebied en dit bedrijf is gelegen. Hieraan wordt met de genoemde 60 meter tussen gesplitste woning en rand bouwvlak voldaan. Voor Esdonk 6 is niet de adviesafstand van 200 meter (intensieve veehouderij) bepalend,

aangezien bestaande gevoelige objecten eerder beperkend zijn voor de ontwikkeling van deze veehouderij.

Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

*Geluid*

Ten behoeve van de woningsplitsing op het perceel Vlierdenseweg 106 te Deurne is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege wegverkeerslawaai. Het betreffende rapport 'Berekening gevelbelasting Vlierdenseweg 106' met kenmerk M141562.001.001/JGO d.d. 13 oktober 2015 is bijgevoegd bij deze toelichting.

In dit rapport is de gevelbelasting berekend ten gevolge van het omliggende wegennet voor het jaar 2015 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor deze "Nieuwe situatie" bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

De berekeningen van de gevelbelasting zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012.

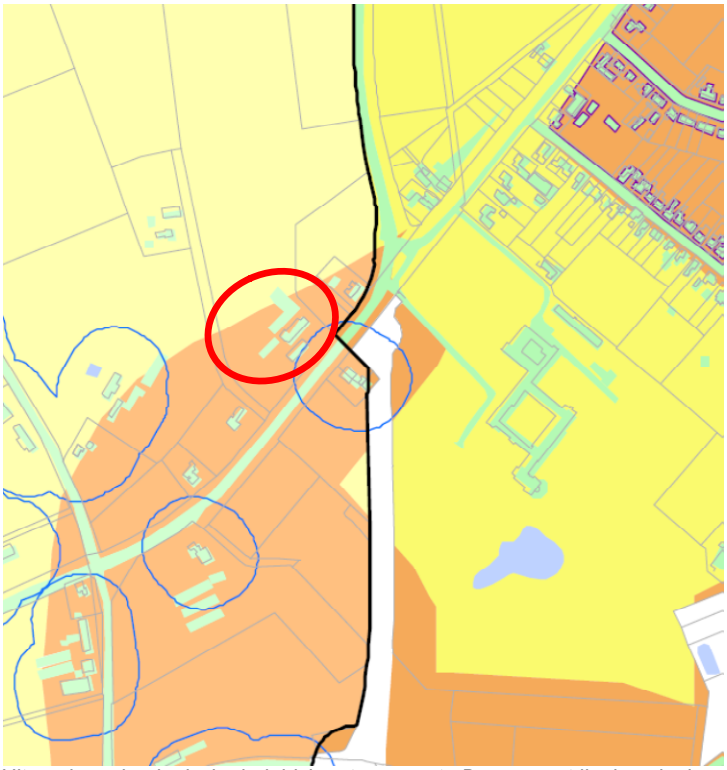
Uit tabel 4, 5 en 6 van het rapport blijkt dat in het jaar 2025, 10 jaar na realisatie, op alle gevels van de nieuw te bouwen woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

Uit tabel 7 blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels west en noord lager zijn dan 53 dB. Op de gevel zuid is de gecumuleerde geluidbelasting 56 dB. Voor onderhavige situatie zou dit betekenen dat voor deze gevel een geluidwering vereist is van respectievelijk (56 dB – 33 dB) 23 dB.

In het Bouwbesluit is verder aangegeven dat een standaard gevel een geluidreductie van 20 dB tot gevolg heeft. Het is echter aannemelijk dat een gevel van een nieuwbouwwoning (waaronder deze woningsplitsing), als gevolg van de sinds 1 januari 2011 geldende strengere EPC-normen, een grotere geluidreductie tot gevolg heeft dan de 20 dB die in het Bouwbesluit worden gehanteerd. Als gevolg hiervan wordt een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwering niet noodzakelijk geacht.

## 5.2. Archeologie

Wanneer er bouwplannen zijn op een bepaald perceel, dient op basis van de Monumentenwet 1988 onderzocht te worden of sprake is van archeologische waarden. Op 1 juli 2008 heeft de gemeente Deurne haar gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit beleid is vertaald en opgenomen in het bestemmingsplan tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied.



*Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Deurne met ligging planlocatie*

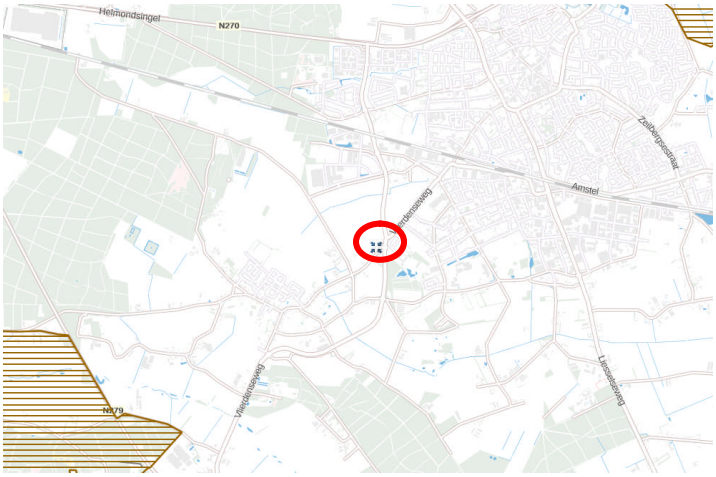
Op basis van voorgaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het perceel deels een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3) en deels een gematigde archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). Daarnaast valt een gedeelte van de gronden binnen de 'wetgevingszone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)''. Dit betekent dat binnen deze grens geen archeologische onderzoeksverplichtingen gelden.

Het voornemen gaat uit van een woningsplitsing en een gedeeltelijke sloop van gebouwen, welke in beginsel niet resulteert in effecten op archeologie. Ten behoeve van toekomstige ingrepen is het geldende archeologiebeleidskader in dit bestemmingsplan doorvertaald. Een en ander in lijn met de geldende tweede integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Vanuit het aspect archeologie bestaan derhalve geen belemmeringen.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.




*Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart, provinciaal belang cultuurhistorie*

De planlocatie is niet gelegen in een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch vlak of landschap.

De locatie maakt conform  de provinciale cultuurhistorische waardenkaart ook geen onderdeel uit van een overig waardevol historisch geografisch vlak.

De Vlierdenseweg is wel een historische structuur (belangrijke verbindingsweg van Vlierden naar Deurne). Deze worden echter niet aangetast met het initiatief.

Er zijn geen monumenten (rijks/gemeentelijk) in de omgeving van het plangebied. Wel is voormalig Missiehuis St. Willibrord, Vlierdenseweg 109, markant in de omgeving. De kwaliteiten van dit gebouw worden met dit initiatief niet aangetast.

In het plangebied zelf is wel cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig in de vorm van de woonboerderij. In de bijlagen bij deze toelichting is een rapportage ‘Redengevende omschrijving boerderij Vlierdenseweg 106‘ van het Monumentenhuis Brabant gevoegd waarin de woonboerderij als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt.

Gelet op het feit dat de woningsplitsing strekt ter behoud van dit cultuurhistorische waardevolle pand, kan dan ook geconstateerd worden dat de ter plaatse van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast worden.

Vooruitlopend op de met dit bestemmingsplan mogelijke woningsplitsing is er door initiatiefnemer voor gekozen om het bestaande woonboerderijpand te verbouwen. Het bouwplan is voorgelegd aan het Monumentenhuis Brabant. Het Monumentenhuis Brabant stelt in haar brief van 11 november 2015 vast dat met de verbouw de cultuurhistorische waarde van het pand behouden blijft. Wel stelt het monumentenhuis enkele verbeterpunten voor, deze zijn inmiddels verwerkt in een definitieve bouwaanvraag (HZ – 2015-1213). In de separate bijlage bij dit bestemmingsplan is de betreffende brief van het monumentenhuis Brabant vervat.

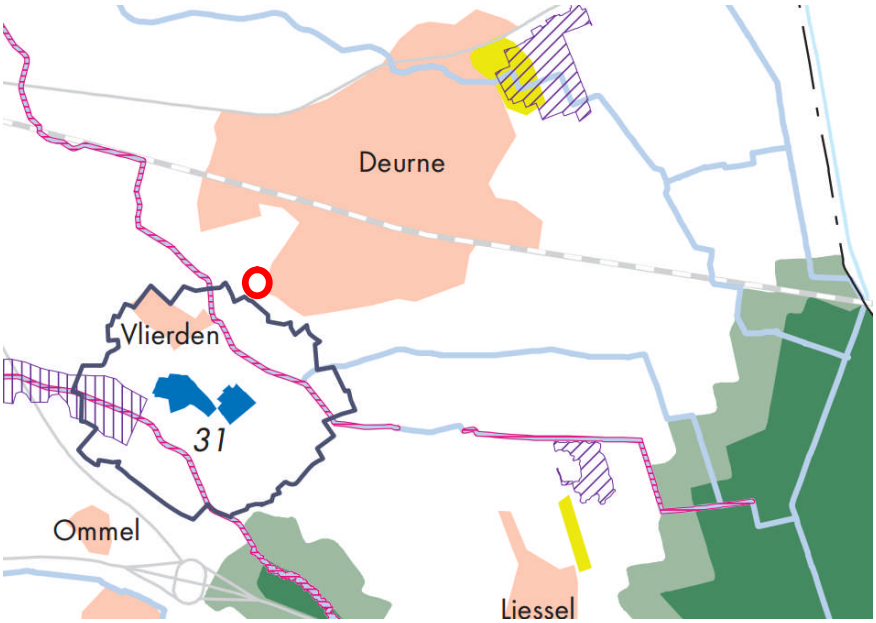
## 5.3. Water

*Algemeen*
Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

*Beleid*

Rijksbeleid
In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het beleid is niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Provinciaal beleid



*Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan 2010-2015*

Op 20 november 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. Het provinciale waterplan heeft de status van structuurvisie. De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;

Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In het waterplan is de planlocatie gelegen buiten de ‘Beschermingszone grondwaterwinning openbare drinkwatervoorziening’ locatie Vlierden. Het planvoornemen (woningsplitsing) heeft derhalve geen negatieve consequenties voor wat betreft deze beschermingszone.

Waterschap Aa en Maas

Op 13 november 2009 heeft het waterschap Aa en Maas het *waterbeheerplan 2010-2015* vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de activiteiten die het waterschap in de periode 2010-2015 gaat uitvoeren. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk en recreatief water.

Rond het plangebied zijn vanuit het waterbeheerplan geen maatregelen gepland.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Gemeente

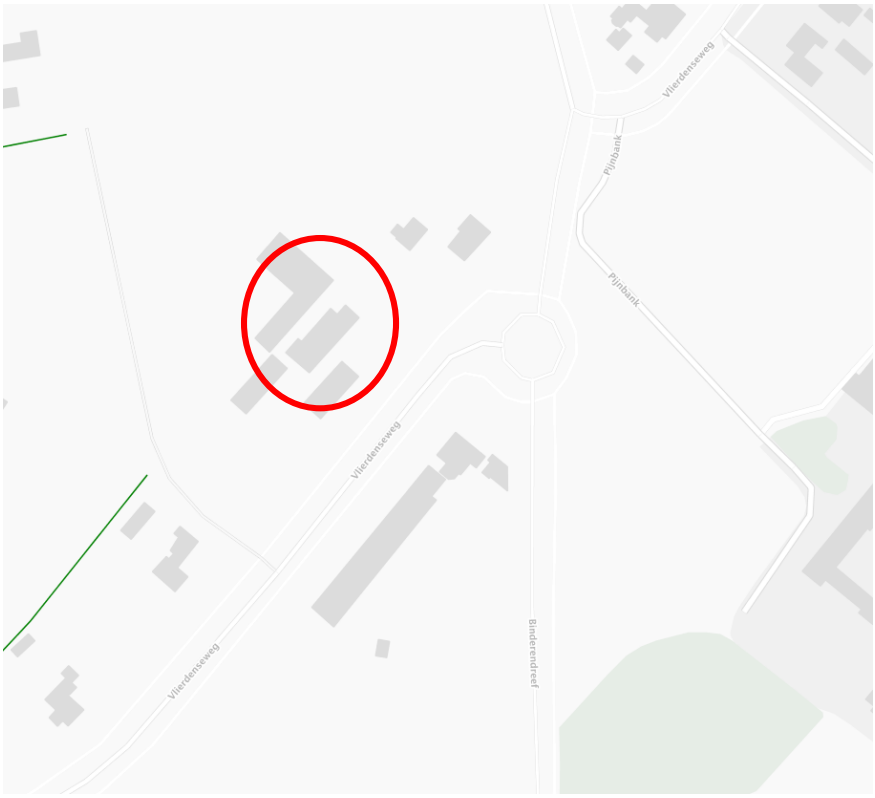
Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB’s of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die de waterbeheerder treft. Ruimte wordt gevraagd voor de realisatie van de EVZ’s. Het Waterschap staat voor de opgave om een deel van de EVZ te realiseren, nl. de eerste 10 $m^1$ van deze EVZ. Aan gemeenten en terreinbeheerders is gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor de realisatie van de resterende meters. De gemeente heeft daartoe een inspanningsverplichting op zich genomen. Onder de voorwaarden van een 100% bijdrage in de kosten door de provincie heeft

de gemeente zich uitgesproken voor de resultaatsverplichting voor haar aandeel in de aanleg van EVZ's binnen de taakstelling van de KRW.

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De zorgplicht voor hemelwater en grondwater beperkt zich tot het stedelijk gebied. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

De planlocatie ligt buiten het stedelijk gebied. De gemeentelijke taak beperkt zich hier tot de zorg voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater. De gemeente heeft besloten al het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied in te zamelen en heeft daarvoor in het buitengebied drukriolering aangelegd. Voor zover de lozing van bedrijfsafvalwater op de vuilwaterriolering algemeen wordt toegestaan en de lozing geen risico vormt voor het functioneren van de riolering, wordt een beperkte lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering toegestaan. Alternatieven voor riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater, worden niet gelijkwaardig geacht.

*Beschrijving van het watersysteem*



*Afbeelding leggerkaart waterschap Aa en Maas*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig, welke een beschermingszone kennen tot in het plangebied.

*Beschrijving toekomstige situatie*

Met onderhavige ontwikkeling worden bijgebouwen en verhardingen verwijderd in combinatie met een woningsplitsing in een bestaande woonboerderij. Per saldo is sprake van een verbeterde waterhuishoudkundige situatie (minder verhardingen) na ontwikkeling.

*Gevolgen van de plannen voor de waterhuishouding*

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Aangezien er geen toename aan bebouwing c.q. verharding op de locatie is (derhalve geen toename van meer dan 2.000 $m^2$) wordt er door het waterschap (op basis van de Keur 2015) geen extra compensatie verreist. Het hemelwater dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. Voor infiltratie is voldoende ruimte op het perceel.

*Afvoer schoon- en vuilwater*

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe rundveestal en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar via goten in de bodem worden geïnfiltreerd en worden afgevoerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer als gevolg van de nieuwe woning zal aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer
De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Het water wordt opgevangen en via de rioolpersleiding afgevoerd. Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Watertoets
Voor onderhavig plan is de watertoets uitgevoerd. De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen meer waterbestendig te maken, waarbij wateraspecten vroegtijdig en expliciet worden meegenomen in ruimtelijke plannen en bij locatiekeuzen.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). De rapportage digitale watertoets is als bijlage opgenomen bij deze onderbouwing. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er vanuit het waterschap geen belang is bij dit ruimtelijk plan.

*Conclusie*
Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

## 5.4. Natuur

*Natuurbeschermingswet 1998 - Natura 2000*

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is gelegen op geruime afstand van de Natura2000 gebieden Deurnesche en Mariapeel en de Groote Peel. Vanuit de woningsplitsing zal voorts geen effect optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden ‘Groote Peel’, ‘Deurnsche Peel & Mariapeel’, ‘Weerter- en Budelerbergen & Ringselven’, ‘Strabrechtse Heide & Beuven’ en ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’.

Gebieden EHS
Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS. De woningsplitsing zal derhalve niet leiden tot een aantasting van de EHS.

*Flora en fauna*

De Flora- en faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ‘Toets flora en fauna Vlierdenseweg 106 te Deurne d.d. 19 februari 2015, nummer 15-0039’ uitgevoerd door Staro. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hieruit vloeien de volgende conclusies voort.

Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als (onderdeel van het) leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren die zijn opgenomen in FFtabel 1. De voorgenomen ontwikkeling heeft mogelijk negatieve effecten op deze soorten.

Voor de soorten van FFtabel 1 geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeven zodoende voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen.
De bomen en struiken in het plangebied vormen broedgelegenheid voor algemeen voorkomende vogelsoorten. Voor deze vogels is het plangebied geschikt als foerageergebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het broed- en foerageergebied. Door bomen en struiken buiten het broedseizoen te rooien/snoeien worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. Aangezien geen waarnemingen van huismussen zijn gedaan onder toch goede weersomstandigheden, kan het voorkomen van huismussen in het plangebied redelijkerwijs worden uitgesloten.

Mogelijk behoren de weilanden en de akker tot het foerageergebied van de kerk- en/of steenuil. Ondanks de voorgenomen ontwikkeling blijft het plangebied ook in de beoogde nieuwe inrichting geschikt als foerageergebied voor deze soorten. Er treedt zodoende geen negatief effect op ten aanzien van de mogelijk voorkomende kerk- en steenuil. De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Vleermuizen kunnen het plangebied gebruiken om te foerageren. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van foeragerende vleermuizen. Het woongedeelte van de boerderij biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bijgebouwen C, D en E is redelijkerwijs uit te sluiten. De planologische splitsing van de boerderij in twee woningen heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.5. Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in een woningsplitsing waarbij parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar en het parkeren maakt als zodanig onderdeel uit van het plangebied.

In de nieuwe opzet worden de bestaande perceelsontsluitingen gebruikt. Deze voldoen aan de algemene richtlijnen van de gemeente Deurne.

## 5.6. Leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke 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 plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

# 6. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID

De uitvoering vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voorvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. Bovendien zijn in de exploitatieovereenkomst randvoorwaarden opgenomen, zoals de landschappelijke inpassing van het plan. Tenslotte maakt tevens een planschadeovereenkomst deel uit van de exploitatieovereenkomst, waarin de opdrachtgever zich bereid verklaart om de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

# 7. PROCEDURE

*Overleg*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Hiertoe is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant. Bij brief van 15 september 2015 heeft de provincie aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorgelegde concept bestemmingsplan.Uit de digitale watertoets is gebleken dat vanuit het waterschap Aa en Maas geen belangen spelen die een relevantie hebben voor dit plan.

*Zienswijzen*

Vervolgens zal het ontwerp bestemmingsplan op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Eenieder kan een zienswijze naar voren brengen.

*Vaststelling*

Binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Belanghebbenden kunnen eventueel beroep aantekenen bij de Raad van State.

## BIJLAGEN

Redengevende omschrijving boerderij Vlierdenseweg 106
Brief monumentenhuis in verband met aanpassingen boerderij
Resultaat watertoets
Akoestisch onderzoek
Quickscan flora en fauna
Asbest type A onderzoek
Vooroverlegreactie provincie