



MILIEU ADVIESBUREAU



# BESTEMMINGSPLAN

**Garst 6 en 8 in Liessel**

NL.IMRO.0762.BP201506-C001

**Dhr. H.J. en E.W. van Ooij**

**Woningsplitsing van het pand Garst 6 in Liessel**

**Bestemmingsplan**

Datum  
Projectnummer

6 april 2016  
215-LGa6-8-ro

<b>1. inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 <i>aanleiding opstellen bestemmingsplan</i>	5
1.2 <i>doel</i>	5
1.3 <i>plangebied en begrenzingen</i>	5
1.4 <i>leeswijzer</i>	5
<b>2. beschrijving bestaande situatie</b>	<b>6</b>
2.1 <i>bestaande situatie</i>	6
2.2 <i>bebouwingstypologie</i>	6
2.3 <i>ontsluiting</i>	6
2.4 <i>functionele structuur</i>	6
<b>3. beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1 <i>algemeen</i>	7
3.2 <i>Rijksbeleid</i>	7
3.3 <i>Provinciaal beleid</i>	8
3.4 <i>Gemeentelijk beleid</i>	10
<b>4. planbeschrijving</b>	<b>13</b>
<b>5. haalbaarheid</b>	<b>16</b>
5.1 <i>inleiding</i>	16
5.2 <i>geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	16
5.3 <i>luchtkwaliteit</i>	17
5.4 <i>bodem</i>	18
5.5 <i>bedrijven en milieuzonering</i>	18
5.6 <i>externe veiligheid</i>	19
5.7 <i>kabels en leidingen</i>	19
5.8 <i>ecologie</i>	19
5.9 <i>waterhuishouding en riolering</i>	20
5.10 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	21
5.11 <i>Parkeren</i>	22
5.12 <i>Conclusie</i>	22
<b>6. juridische aspecten</b>	<b>23</b>
6.1 <i>planstukken</i>	23
6.2 <i>toelichting op de verbeelding</i>	23

6.3	<i>toelichting op de regels</i>	23
6.4	<i>inleidende regels</i>	23
6.5	<i>bestemmingsregels</i>	23
6.6	<i>algemene regels</i>	24
6.7	<i>overgangs- en slotregels</i>	24
<b>7.</b>	<b>uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
7.1	<i>economische uitvoerbaarheid</i>	25
<b>8.</b>	<b>overleg en zienswijzen</b>	<b>26</b>
8.1	<i>uitkomsten vooroverleg</i>	26
8.2	<i>uitkomsten zienswijzen</i>	
	<b>Bijlage 1: redengevende omschrijving boerderij Garst 6 te Liessel</b>	<b>27</b>
	<b>Bijlage 2a: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai</b>	<b>28</b>
	<b>Bijlage 2b: Akoestisch onderzoek industrielawaai</b>	<b>29</b>
	<b>Bijlage 2c: Verkennend bodemonderzoek</b>	<b>30</b>
	<b>Bijlage 2d: Quick scan flora en fauna</b>	<b>31</b>

***Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.***

# 1. inleiding

## 1.1 aanleiding opstellen bestemmingsplan

Aan de Garst 6 te Liessel staat een langgevelboerderij. De eigenaren van het pand hebben de wens om de boerderij te splitsen in twee zelfstandige woningen. Dit is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet direct mogelijk. De gemeente Deurne heeft aangegeven onder een aantal voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het verzoek tot woningsplitsing:

- de woning Garst 6 mag niet dichterbij Garst 8 komen te liggen dan nu het geval is vanwege de belemmeringen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast heeft de gemeente Deurne aan de initiatiefnemers de voorwaarde opgelegd dat een differentiatievlak wordt opgenomen rond de woonboerderij met een straal van 50 meter. Dit om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen.
- aangetoond moet worden dat er geen strijd is met de Wet geluidhinder;
- de stedenbouwkundige uitgangspunten moeten in achter worden genomen;
- met de initiatiefnemer moet een anterieure en planschadeovereenkomst worden gesloten.

Om de ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 doel

Onderhavig bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft tot doel om de splitsing van de boerderij aan de Garst 6 te Liessel in twee zelfstandige wooneenheden inclusief het realiseren van een aanbouw mogelijk te maken. Het plan geeft een beschrijving van de ontwikkeling en

de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

## 1.3 plangebied en begrenzingen

Het projectgebied ligt ten zuiden van de kern Liessel, op relatief korte afstand van de Rijksweg A67.



Figuur: ligging projectlocatie (Bron: Google Maps)

## 1.4 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven hoe met de bestaande beleidsdocumenten wordt. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beschreven. In hoofdstuk 5 komen de haalbaarheidsaspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 juridische aspecten van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in de hoofdstukken 7 en 8 aan bod.

## 2. beschrijving bestaande situatie

### 2.1 bestaande situatie

Het te splitsen pand betreft een langgevelboerderij die geen agrarische functie meer heeft. Het pand wordt in de huidige situatie reeds gebruikt als burgerwoning. Derhalve is in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming opgenomen. Direct rond de boerderij ligt 'De Garst Trakehnerstoeterij', een paardenhouderij. Op korte afstand van het plangebied stroomt de Astense Aa.

### 2.2 bebouwingstypologie

Het plangebied ligt in een gebied met grote kavels en ruim opgezette bebouwing. Van een groot aantal percelen is de agrarische functie komen te vervallen en is het gebruik gewijzigd in een woonfunctie. Er zijn daarom redelijk grote woningen met relatief veel bijgebouwen aanwezig.

### 2.3 ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de weg Garst. Deze weg heeft de functie om aanliggende percelen te ontsluiten. De weg komt uit op de Neerkantseweg die de kernen Liessel en Helenaveen met elkaar verbindt. Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg A67, maar ter plaatse is geen op- of afrit.

### 2.4 functionele structuur

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit een menging van woonbestemmingen en agrarische bestemmingen. De gronden worden gebruikt voor agrarische productie en als grasland. De agrarische bedrijven hebben allen een 'wro-zone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'.

Deze bufferzones zijn opgenomen conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. De peildatum voor de bestaande bebouwing hiervoor is 1 juli 2008, toen de gemeentelijke archeologische beleidskaart door de raad is vastgesteld. Slechts

in de gevallen dat op het bouwvlak ook een archeologische waarde van toepassing is (dubbelbestemming Waarde – Archeologie) krijgt deze aanduiding effect en wordt het bouwvlak gedeeltelijk vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek.

## 3. beleidskader

### 3.1 algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een wijzigings- of bestemmingsplan. Hieronder zijn de relevantie beleidskaders beschouwd in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provinciën. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk

verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provinciën dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

#### **Toets aan het rijksbeleid**

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

### 3.3 Provinciaal beleid

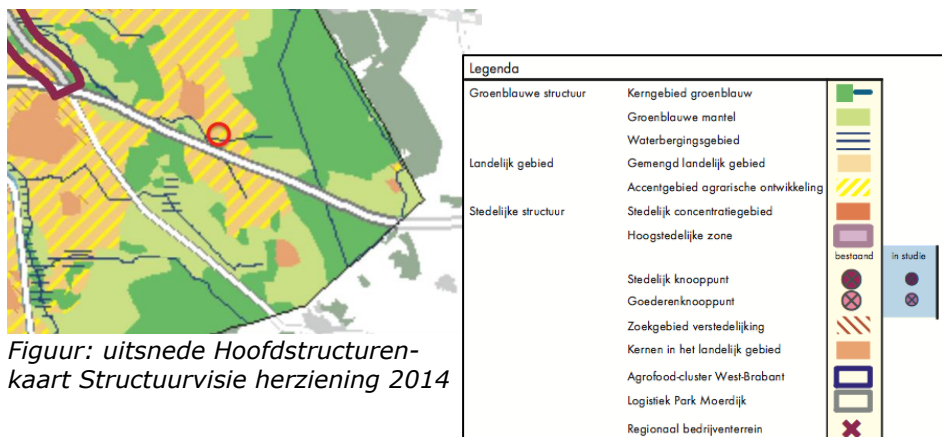
#### Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie uit 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Met de herziening van de structuurvisie zijn verschillende beleidsonderdelen herzien. De visie op de provincie blijft echter ongewijzigd.

De volgende uitgangspunten blijven van belang:

- onder druk staande ruimtelijke druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderd landelijk gebied;
- toename behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Deze opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.



Figuur: uitsnede Hoofdstructurenkaart Structuurvisie herziening 2014

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in een gebied met het perspectief "gemengd landelijk gebied": gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend (zie figuur). In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Het provinciaal beleid beschouwt het gehele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014. Er wordt ruimte geboden voor een kleinschalige ontwikkeling waar reeds sprake is van een woonfunctie. Er is derhalve sprake van intensief ruimtegebruik en daarmee van een duurzame ontwikkeling.

#### Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is o.a. opgenomen dat de provincie regels kan opstellen, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



De Verordening ruimte is door Provinciale Staten op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014. Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is 15 juli 2015 in werking getreden.



*Figuur: uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen*

Op de integrale plankaart met structuren en aanduidingen is het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. De

provincie stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toestaat. Verder is aangegeven dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Door Monumentenhuis Brabant B.V. is een 'Redengevende omschrijving boerderij Garst 6 te Liessel', d.d. 2 april 2014 opgesteld. Daarin is een waardering gegeven van de cultuurhistorische waarde van het pand. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het pand aan de Garst 6 een woonboerderijpand is met cultuurhistorische waarde. Onderhavig bestemmingsplan maakt woningsplitsing mogelijk, waar de bestaande bebouwing zo veel mogelijk behouden blijft.

### 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Voorwaarde voor de ontwikkeling is verder dat deze in redelijke verhouding staat tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, artikel 3.1 van de regels behorende bij de Verordening Ruimte. Dit artikel stelt dat bij een herziening van het bestemmingsplan er bij gemeenten een zorgplicht ligt voor het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Een goede landschappelijke inpassing maakt deel uit van de zorg voor het behoud en de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Het tweede aspect betreft zorgvuldig ruimtegebruik bij uitbreiding van het ruimtebeslag. Hierbij wordt gevraagd om te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik. De bebouwing en voorzieningen ten behoeve van een functie buiten bestaand stedelijk gebied moeten geconcentreerd worden binnen het bouwperceel.

Tenslotte dient uit oogpunt van de zorgplicht onderzocht te zijn wat de effecten zijn op omgeving en mobiliteit.

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de splitsing van een bestaande woonboerderij in twee zelfstandige wooneenheden. Er is sprake van intensivering en herschikking

van bestaand gebruik. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats in het buitengebied. Daarmee is slechts beperkt sprake van een nieuwe ontwikkeling als bedoeld in de Verordening Ruimte. Het pand Garst 6 is een bestaande woning, waarvoor reeds een woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De ontwikkeling houdt splitsing van het bestaande pand in, een mogelijkheid die ook in het vigerende bestemmingsplan zit, maar waar niet volledig aan voldaan kan worden. Extra landschappelijke inpassing is gezien het bovenstaande niet noodzakelijk. Samen met de woningsplitsing krijgt het terrein echter een flinke opknappbeurt waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Met de ontwikkeling wordt voldaan aan artikel 3.1 van de regels bij de Verordening Ruimte 2014.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1, zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, is ook bepaald dat moet worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. De Ladder is ook van toepassing op grond van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder moet worden toegepast als een bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk plan) wordt opgesteld voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gezien jurisprudentie is onderhavige ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Ten aanzien van het aantonen van de behoefte kan echter worden gesteld dat het verzoek tot woningsplitsing is voortgekomen uit een concrete behoefte aan een extra woning voor initiatiefnemers. Tevens is de ontwikkeling opgenomen in het gemeente woningbouwprogramma.

#### Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

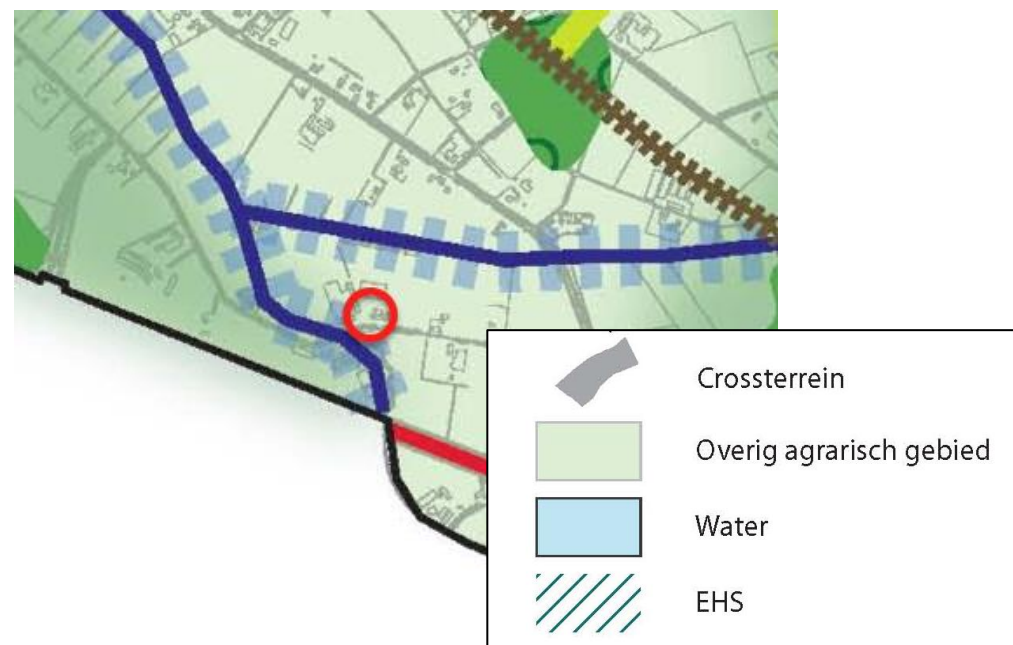
In het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn afspraken gemaakt, waarmee met Gedeputeerde Staten per brief van 12 juni 2014 (C2149663/3606636) is ingestemd. De afspraken houden in, dat de gemeente invulling geeft aan artikel 3.2 Verordening Ruimte

2014 door middel van de Nota Kostenverhaal. Deze is toegepast. In kwaliteitsverbetering is voorzien op de wijze zoals in de Nota Kostenverhaal is bepaald en afgesproken.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### **Structuurvisie Deurne 2011**

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008) vormt de structuurvisie een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument. Met de Structuurvisie Deurne 2011 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.



*Figuur: uitsnede kaart structuurvisie*

De locatie is gelegen in het overig agrarisch gebied. In dit gebied ontbreekt een dominante functie, waarbij geldt dat de grondgebonden agrarische bedrijven nu nog het beeld bepalen. De verwachting is dat er binnen dit gebied een grote transformatie plaats gaat vinden. Deze nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot een toename van de omgevingskwaliteiten, een verbreed maatschappelijk draagvlak en verbrede economische en toeristisch-recreatieve positie. 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 gemeente Deurne is terughoudend met het toestaan van nieuwe woningen in het buitengebied. In principe zal zij alleen haar medewerking verlenen als het een verbouwing of herontwikkeling van een bestaande gebouwde locatie betreft of sprake is van een ruimte voor ruimte woning.

In onderhavig bestemmingsplan wordt woningsplitsing mogelijk gemaakt en is er sprake van herontwikkeling van een bestaande gebouwde locatie. De locatie is niet gelegen binnen een landbouwontwikkelingsgebied. Derhalve past het initiatief in het beleid zoals vastgelegd in de structuurvisie.

Wel ligt het plangebied in de directe omgeving van het agrarisch bedrijf 'De Garst Trakehnerstoeterij' aan de Garst 8. De gemeente Deurne heeft als voorwaarde voor de ontwikkeling opgelegd dat een differentiatievlak moet worden opgenomen rond de woonboerderij met een straal van 50 meter. Daarover meer in hoofdstuk 5: haalbaarheid.

### **Vigerend bestemmingsplan**

De gemeente Deurne wenst medewerking te verlenen aan de splitsing van het pand Garst 6 door middel van het opstellen van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wel voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van een bestaande woning. Deze is echter niet toepasbaar omdat de ontwikkeling verder dan de reikwijdte van de wijzigingsbevoegdheid gaat.

Het plangebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied". Dat plan is door de gemeenteraad van Deurne vastgesteld op 28 januari 2014.



*Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie*

Het voorste gedeelte van het plangebied heeft de enkelbestemming 'wonen'. Dat is het gedeelte waar de daadwerkelijke ontwikkeling, de splitsing van de boerderij, gaat plaatsvinden.

Het achterste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch - 3'.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 3' en 'waarde - archeologie 4' aan de orde.

Ook gelden de volgende gebiedsaanduidingen:

- vrijwaringszone – radarverstoringsgebied
- reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- wro-zone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) (deze aanduiding geldt voor een gedeelte van het plangebied)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen en kleinschalig kamperen en statische opslag;
  - b. aan huis gebonden bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding zoals opgenomen in 23.1.2 onder e;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, en met dien verstande dat:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' de bestemming strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden van de groenblauwe mantel;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'ehs - verwijderd' gronden zijn aangegeven, die geen deel meer uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS);

In de planregels is bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal 1 woning in toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling waarbij één woning wordt toegevoegd is derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing, maar aan de bij die bevoegdheid gestelde voorwaarden kan niet volledig worden voldaan.

Bij de ontwikkeling wordt namelijk het bedrijf op het adres Garst 8 betrokken. Daarmee wordt het plangebied groter dan het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

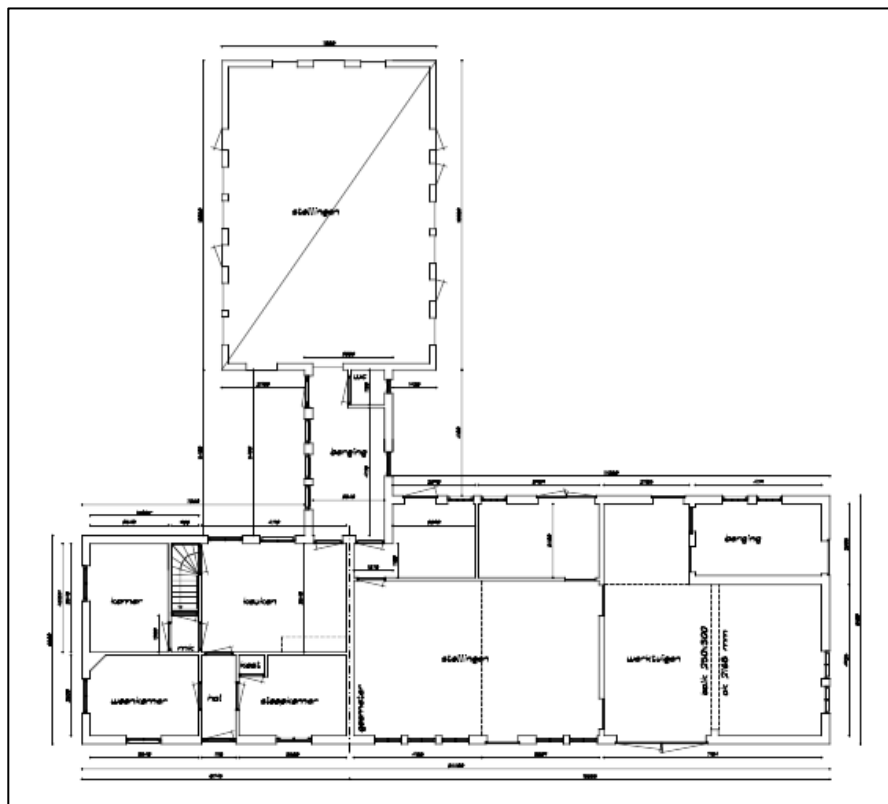
Daarnaast gaat de woningsplitsing gepaard met de realisatie van een aanbouw.

De toets aan het vigerende bestemmingsplan levert, gezien het bovenstaande, op dat de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast en derhalve een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.



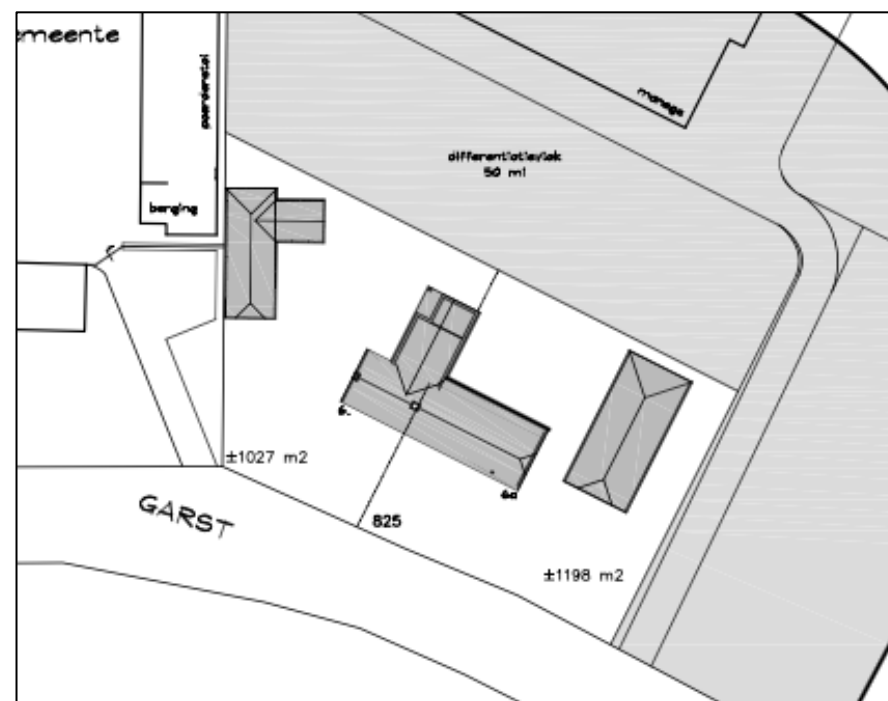
## 4. planbeschrijving

In de bestaande situatie bestaat de woonboerderij aan de Garst 6 te Liessel uit een woongedeelte en inpandige stallen.



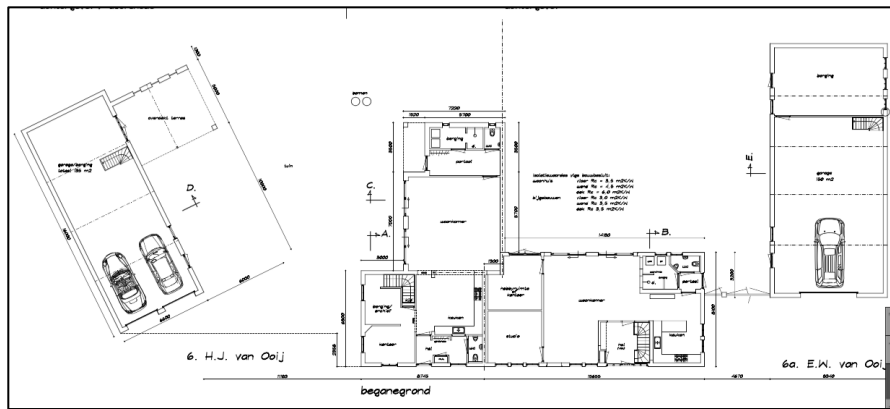
Figuur: bestaande situatie, begane grond

Het perceel Garst 6 wordt gesplitst in twee delen met een oppervlakte van respectievelijk ongeveer 1.028 m<sup>2</sup> en 1.197 m<sup>2</sup>. In onderstaande figuur zijn beide perceelsdelen aangegeven.

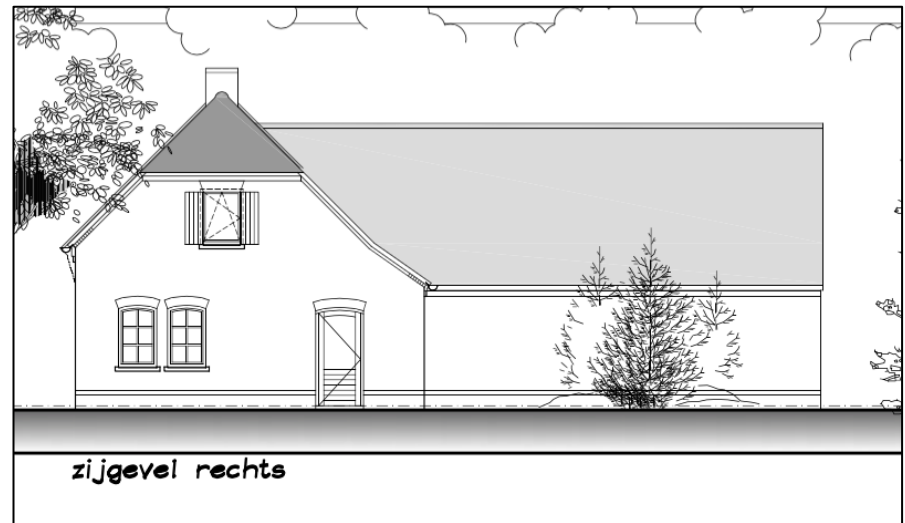


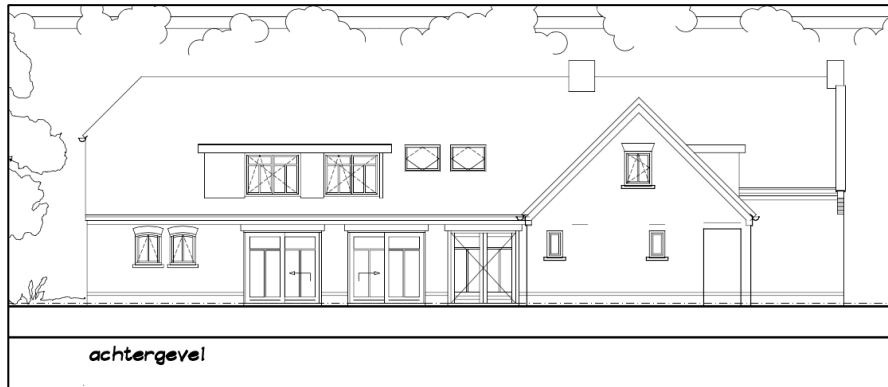
Figuur: indicatie nieuwe verkaveling

De bestaande woning, de stallingen en andere werkruimten, op de begane grond, maar ook op de verdieping worden verbouwd tot twee nieuwe, zelfstandige wooneenheden. Daarbij worden de cultuurhistorische waarden in acht genomen, zoals verwoord in de 'Redengevende omschrijving boerderij Garst 6 te Liessel'. Bijgevoegd zijn impressies opgenomen van de nieuwe situatie.



*Figuur: impressie nieuwe situatie, begane grond*





*Figuren: impressie nieuwe situatie, gevelaanzichten*

## 5. haalbaarheid

### 5.1 inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

### 5.2 geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

#### **Toetsingskader**

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

#### **Onderzoek wegverkeerslawaai**

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de splitsing van een woning in twee woningen. In de zin van de Wet geluidhinder is dat een nieuwe geluidsgevoelige functie. Er is derhalve een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau (rapportnr. 215-LGa6-wl-v1, d.d. 25 juni 2015). Uit de conclusies van dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op het nieuwe woongedeelte ten gevolge van het wegverkeer van de rijksweg A67 maximaal 58 dB bedraagt op de voorgevel. Deze geluidsbelasting betekent een

overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en van de maximale grenswaarde van 53 dB. Ook op de verdiepingshoogte op de zijgevel van de woning wordt de maximale grenswaarde overschreden (met 1 dB). Dit betekent dat de woning alleen gerealiseerd kan worden indien de voorgevel en de zijgevel op verdiepingshoogte als zogenaamde dove gevel worden gerealiseerd. Een dove gevel is een gevel waar ter plaatse van verblijfsruimten geen te openen geveldelen worden geprojecteerd.

In onderhavige situatie zal dit voor de woning worden gerealiseerd. Voor de woning kan dan een hogere waarde procedure worden gevolgd bij de gemeente Deurne, waarbij de te verlenen hogere waarde 53 dB bedraagt op de zijgevel. Een hogere waarde is mogelijk omdat de achterzijde van de woning als geluidsluwe gevel kan worden aangemerkt.

#### **Onderzoek industrielawaai Garst 8**

De nieuwe geluidsgevoelige functie is in de directe nabijheid van de paardenhouderij aan de Garst 8 gesitueerd. Er is derhalve een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, om te onderzoeken of de nieuwe woonfunctie een belemmering vormt voor het bedrijf en omgekeerd of ter plaatse van de nieuwe woning er sprake is van een goed woon- en leefklimaat door de bedrijvigheid.

Het onderzoek is uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 215-LGa6-il-v1, d.d. 25 juni 2015). In het onderzoek is op basis van een maximale bedrijfsvoering van de paardenhouderij berekend wat de geluidsbelastingen zijn op de nieuwe woonfunctie. Uit de resultaten blijkt dat voor de woning voldaan kan worden aan de geluidnormering die wordt gesteld voor een agrarisch bedrijf in het buitengebied (40 dB(A) etmaalwaarde). Ook de indirecte hinder van de aantrekking van verkeer over de openbare weg levert geen belemmeringen op.

Er is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de Garst 6.



## Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.3 luchtkwaliteit

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### Effecten plan op luchtkwaliteit

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Voorliggend plan behoort tot één van de aangewezen gevallen: een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. Onderhavig plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

### Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Uit onderzoek is echter gebleken dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende grenswaarden van toepassing:

- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub>;
- 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM<sub>10</sub>;
- 25 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde concentratie PM<sub>2,5</sub>.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit wordt daarom alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> wordt voldaan.

Daarnaast heeft de gemeente Deurne een berekening van de fijnstofconcentratie op basis van de vigerende omgevingsvergunningen (peildatum juli 2015) laten maken. De kaart geeft een aantal bandbreedten van de fijn stof concentraties op het grondgebied van de gemeente. De fijnstofconcentratie ter hoogte van het plangebied is volgens opgave van deze kaart onder de 30 µg/m<sup>3</sup> gelegen, waardoor voldaan wordt aan de wettelijke norm van 40 µg/m<sup>3</sup>.

Uit de monitoringstool en de recente berekening met peildatum juli 2015 volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen planologische belemmering voor de ontwikkellocatie.

## 5.4 bodem

### Toetsingskader

*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

*Wet bodembescherming (Wbb)*

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

*Besluit bodemkwaliteit (Bbk)*

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

### Onderzoek

Door M&A Milieuadviesbureau BV is een bodemonderzoek volgens NEN 5740 / NEN 5725 / NEN 5707 uitgevoerd voor de nieuwe woonfunctie (rapportnr. 215-LGa6-vo-v1, d.d. 22-6-2015). Op de locatie zijn boringen rondom het pand geplaatst en hiervan zijn monsters genomen van de boven- en ondergrond. Ook is een peilbuis op de locatie geplaatst, waaruit het grondwater is bemonsterd.

In de monsters zijn geen afwijkingen geconstateerd qua geur, kleur en / of samenstelling. De (meng)monsters zijn vervolgens geanalyseerd op de parameters volgens de NEN 5740 en uit de resultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden zijn aangetroffen. In het grondwater worden lichte verontreinigingen met enkele zware metalen aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem en hebben geen directe relatie met onderhavige locatie.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid er geen belemmeringen gelden tegen de voorgenomen woningsplitsing.

## 5.5 bedrijven en milieuzonering

### Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2012) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### Onderzoek

Er is sprake van toevoeging van een nieuwe woonfunctie. Voor de omgeving zijn de enige bedrijven die hiervan een negatieve (geur)invloed zou kunnen ondervinden de paardenhouderij aan de Garst 8 en de varkens- en pluimveehouderij aan het Zand 1. Voor dit laatste bedrijf is de bestaande woning aan de Garst 6 reeds de belemmerende woning. De nieuwe woning is verder van

het bedrijf gesitueerd dus vormt geen belemmering. Van het bedrijf is bovendien op 1 juli 2014 een groot gedeelte van de varkenshouderij ingetrokken, zodat de milieuhinder (met name geur en geluid) sterk gereduceerd is.

Voor het bedrijf Garst 8 geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geur. Voor de aspecten stof en geluid geldt een richtafstand van 30 meter.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderijen geldt de richtafstand van 50 meter, gemeten vanaf de rand bouwblok. Aan deze afstand kan niet worden voldaan voor de nieuwe woning. De huidige dierverblijven aan de Garst 8 zijn wel op een afstand van minimaal 50 meter gesitueerd van de nieuwe woning. De ondernemer heeft verklaard dat geen dierverblijven dichterbij de woningen aan de Garst 6 zullen worden gebouwd, zodat de afstand van 50 meter in de toekomst zal worden gehandhaafd. Hiervoor zal op de verbeelding een differentiatievlak worden opgenomen, waarbinnen geen emissiepunten van dierverblijven gerealiseerd mogen worden.

Met betrekking tot het geluidsaspect is voor de Garst 8 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie hoofdstuk 5.2). Hieruit blijkt dat met de representatieve bedrijfssituatie kan worden voldaan aan een geluidnormering voor een landelijke omgeving (40 dB(A) etmaalwaarde). Er geldt daarom een goed woon- en leefklimaat, zodat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de nieuwe ontwikkeling.

Tenslotte kan voor het aspect stof worden gesteld dat er binnen het bedrijf nauwelijks stof wordt geproduceerd. Bovendien kan door middel van beplanting aan de achterzijde van de woningen een afschermdende maatregel gerealiseerd worden.

### **Conclusie**

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

## 5.6 externe veiligheid

### **Toetsingskader**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

### **Onderzoek**

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een lpg-installatie of een lpg-tankstation. Ook is er in de omgeving van de planlocatie geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen (Bevi).

De rijksweg A67, welke als transportroutes voor gevaarlijke stoffen geldt, is op een afstand van ongeveer 202-207 meter afstand van het plangebied gesitueerd. Deze afstand ligt buiten de 10-6 contour van de rijksweg (32 m) en buiten het plasbrandaandachtsgebied (30 m). Het plangebied is eveneens niet binnen het invloedsgebied van de rijksweg (200 m) gelegen, zodat verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.7 kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

## 5.8 ecologie

### **Toetsingskader**

De Flora- en faunawet (Ffw) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de AMvB artikel 75 Ffw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 AMvB art. 75 Ffw) ontheffing aan de orde.

Voetnoot: AMvB art 75 Flora en faunawet: Voor soortenlijsten zie: *Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Ffw en enkele andere wijzigingen* 23 februari 2005.

Verder is per 1 juli 2015 de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. De provincie Noord-Brabant heeft in dit kader beleidsregels vastgesteld. Omdat onderhavig project onder de drempelwaarde voor de toename van stikstof blijft is dit verder niet relevant.

### **Onderzoek**

Door M&A Milieuadviesbureau BV is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (rapportnr. 215-LGa6-nw-v1, d.d. 22 juni 2015). Hierin zijn de natuurwaarden in het gebied in kaart gebracht en is met name de te slopen bebouwing onderzocht op (mogelijke) verblijfplaatsen van beschermde soorten. Vooral vleermuizen en uilen zijn hierbij nader beschouwd.

In het plangebied en omgeving zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen, zodat er formeel geen belemmeringen gelden uit oogpunt van de natuurwaarden.

Wel geldt een zorgplicht tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden in het plangebied, om er voor te zorgen dat zo min mogelijk verstoring van soorten in zijn algemeenheid optreedt.

### **Conclusie**

Er gelden geen belemmeringen voor het plangebied uit oogpunt van de natuurwaarden in het gebied.

## **5.9 waterhuishouding en riolering**

### **Toetsingskader**

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

### Onderzoek

In de huidige situatie is het terrein van de Garst 6 rondom de woning verhard met klinkers en zijn er diverse bijgebouwen met een betonvloer aanwezig. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte verharding kleiner zijn dan in de huidige situatie. Dit betekent dat op grond van het waterbeleid van het waterschap Aa en Maas er geen eisen gelden met betrekking tot de opvang van hemelwater.

Ter plaatse van de Garst is een drukriolering van de gemeente gesitueerd. Hierop mag geen hemelwater worden geloosd vanwege capaciteitseisen. Per woning zal een aparte rioolaansluiting worden gemaakt.

### Conclusie

Op de locatie wordt het hemelwater ontkoppeld van het te lozen huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt voldaan aan de lozings-eisen van de gemeente en het waterschap.

## 5.10 Archeologie en cultuurhistorie

### Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrift voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden

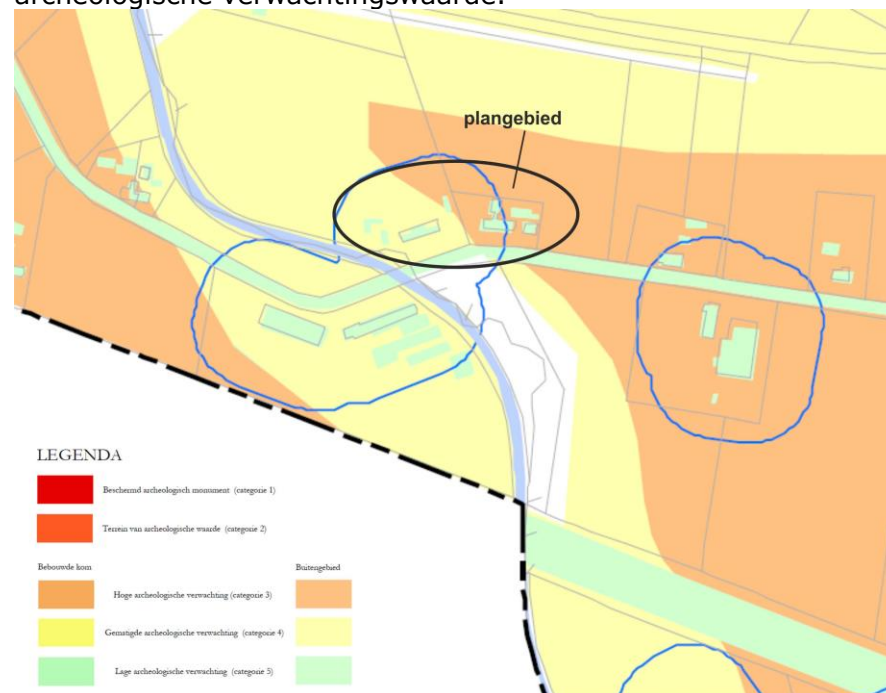
omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

### Onderzoek

#### Archeologie

Op basis van de 'archeologische verwachtingenkaart' van het IKAW blijkt dat het plangebied een lage tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft.

Volgens de gemeentelijke archeologische kaart en het archeologiebeleid geldt ter plaatse gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde.



*Figuur: uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart*

Voor een gebied met een dergelijke archeologische verwachtingswaarde is vrijstelling van nader archeologisch onderzoek in de volgende gevallen:

1. Alle bodemingrepen tot 50 cm;
2. Alle bodemingrepen binnen een contour van 50 meter rond bestaande bebouwing (deze contour is op de verbeelding aangegeven met benaming 'Wro-zone-omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)');
3. Bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 1.000 m<sup>2</sup> buiten de onder 2 genoemde contour.

#### *Cultuurhistorie*

Aan de Garst 8 is een gemeentelijk monument gesitueerd. Het betreft een 'schop' aan de linkerzijde van de langgevelboerderij. De realisatie van de nieuwe woning aan de Garst 6 heeft hier geen relevante invloed op, zodat het karakter hiervan niet wordt aangetast.

Andere cultuurhistorische waarden zijn niet aanwezig op het perceel of in de omgeving.

#### **Conclusie**

Voor onderhavig plangebied wordt voldaan aan bovenstaande criteria 1 of 3, zodat geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

#### **5.11 Parkeren**

Volgens de gemeentelijke Nota parkeren dient voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied minimaal 2 parkeerplaatsen

op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor het plangebied zullen per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, dus hieraan wordt voldaan.

#### **5.12 Conclusie**

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen aspecten zijn die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.



## 6. juridische aspecten

### 6.1 planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'Garst 6 en 8 in Liessel' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

### 6.2 toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte en het toegestane aantal wooneenheden.

### 6.3 toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Aangezien onderhavig plan uitvoering geeft aan een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan zijn geen wijzigingen in de regels aangebracht die buiten de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders liggen.

### 6.4 inleidende regels

#### Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen die ook in het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' zijn gebruikt. Toegevoegd is het begrip 'dove gevel'. Het begrip '(woon)boerderijpand' is iets gewijzigd.

#### Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' opgenomen.

### 6.5 bestemmingsregels

#### *Bestemmingen*

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In artikel 3 is de bestemming 'Agrarisch-3' opgenomen, welke geldt voor de paardenhouderij aan de Garst 8. In artikel 4 is de bestemming 'Wonen' opgenomen voor de Garst 6.

In artikel 5 is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' opgenomen die geldt voor het oostelijk deel van het plangebied.

Artikel 6 is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 4' en die ligt over het westelijk deel van het plangebied.

## 6.6 algemene regels

In artikel 7, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De Algemene gebruiksregels zijn opgenomen in artikel 8.

In artikel 9 zijn de Algemene aanduidingsregels opgenomen.

In artikel 10 van de planregels zijn de Algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen

inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

## 6.7 overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## 7. uitvoerbaarheid

### 7.1 economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven. Onderdeel van de exploitatieovereenkomst betreft het verhaal van planschade.

## 8. overleg en zienswijzen

Over onderhavig bestemmingsplan zal het wettelijk vooroverleg worden gevoerd op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de voorbereiding van het bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.8, eerste lid van de Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Deze worden bij de besluitvorming betrokken. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, vanaf 20 november 2015 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant.

Deze paragraaf wordt later aangevuld met de resultaten van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

### 8.1 uitkomsten vooroverleg

Het bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Namens de provincie is laten weten, dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Namens het Waterschap Aa en Maas is laten weten, dat met het ruimtelijk plan geen belang van het waterschap is gemoeid en er derhalve ook geen op- of aanmerkingen zijn op het plan.

### 8.2 uitkomsten zienswijzen

De door de provincie Noord-Brabant ingebrachte zienswijze zijn door de gemeente Deurne verwoord in de "Nota van beantwoording zienswijze Bestemmingsplan Garst 6 en 8 tin Liessel" van 22 maart 2016. De conclusie van genoemde nota is dat het ontwerp-bestemmingsplan aangepast dient te worden in overeenkomst met de zienswijze. De regels en verbeelding zijn naar aanleiding hiervan aangepast.