

Wijzigingsplan Molenhof 10 Deurne

Splitsing woonboerderij

Ruimtelijke toelichting



Verantwoording en Status

Titel : Wijzigingsplan Molenhof 10 Deurne

Opdrachtgever : Fam. W. De Groot

Rapportnr. : NL.IMRO.0762.BPW201702-C001

Concept : 6 december 2017

Ontwerp : 19 januari 2018

Definitief : 23 maart 2018

Colofon

Valk advies & bemiddeling

P.J.J.M. Valk

Juridisch adviseur Omgevingsrecht

Postadres:

Amer 115

5711 KJ Someren

Bezoekadres:

‘Het Kantoor’

Witvrouwenbergweg 8E

5711 CN Someren

M : 06 – 524 1111 2

E : info@valkadviesenbemiddeling.nl

I : www.valkadviesenbemiddeling.nl

Inhoudsopgave

1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie	5
1.2.1	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.2.2	Status	6
1.2.3	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	11
1.2.4	Functionele structuur	12
2	Resultaten toetsing (ruimtelijke toelichting)	13
2.1	Beleidskader	13
2.1.1	Rijksbeleid	13
2.1.2	Provinciaal beleid	14
2.1.3	Gemeentelijk beleid	16
2.2	Sectorale aspecten	20
2.2.1	Bodem	20
2.2.2	Waterhuishouding	20
2.2.3	Cultuurhistorie	23
2.2.4	Archeologie	25
2.2.5	Flora en fauna/ Wet natuurbescherming	25
2.2.6	Bedrijven en milieuzonering	26
2.2.7	Geluid	29
2.2.8	Externe veiligheid	32
2.2.9	Kabels en leidingen	33
2.2.10	Luchtkwaliteit	33
2.2.11	Landschapswaarden	35
2.2.12	Verkeer en infrastructuur	35
2.2.13	Besluit m.e.r.	35
2.2.14	Ladder duurzame verstedelijking	35
3	JURIDISCHE PLANOPZET	37
3.1	INLEIDING	37
3.2	Uitgangspunten	37
3.2.1	Wettelijk kader	37
3.2.2	Planonderdelen	37

3.3	Inleidende regels	37
3.3.1	Begrippen	37
3.3.2	Wijze van meten.....	38
3.4	Bestemmingsregels	38
3.4.1	Bestemmingsomschrijving.....	38
3.4.2	Bouwregels	38
3.4.3	Afwijken van de bouwregels	38
3.4.4	Specifieke gebruiksregels	39
3.4.5	Afwijken van de gebruiksregels.....	39
3.4.6	Bestemmingen.....	39
3.5	Algemene regels	39
3.5.1	Anti-dubbeltelregel	39
3.6	Overgangs- en slotregels	39
3.6.1	Overgangsrecht	39
3.6.2	Slotregel.....	40
4	UITVOERBAARHEID.....	41
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	41
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
4.3	Wettelijk vooroverleg.....	41
4.4	Vaststelling	41
5	Eindconclusie	42
6	Bijlagen.....	43
Bijlage 1	Situatietekening/ gevelaanzicht plangebied (buro Kijq)	43
Bijlage 2	Memo akoestisch bureau Physibuild.....	43

1 RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

1.1 Aanleiding

De heer en mevrouw De Groot hebben de wens uitgesproken de woonboerderij waarin zij wonen, aan de Molenhof 10 te Deurne (het plangebied), te splitsen waardoor planologisch gezien twee zelfstandige woningen ontstaan. Het plangebied is plaatselijk bekend als Molenhof 10, 5752 RZ Deurne en kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummer 43 (gedeeltelijk).

Bij brief van 15 juli 2015 (met uw kenmerk 541036/597599) heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne op basis van een informatieverzoek initiatiefnemers geïnformeerd over de randvoorwaarden voor de beoogde splitsing van de woonboerderij aan de Molenhof 10 (het beoogd plangebied). Gezien de situering binnen het historisch buurtschap Molenhof zouden er mogelijkheden zijn, mits de splitsing bij zou dragen aan het herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand en diens omgeving. Op dat moment was nog niet duidelijk op welke wijze deze waarden geborgd zouden kunnen of moeten worden.

Daaropvolgend heeft op 22 juli 2016 overleg plaatsgevonden van de heer De Groot en diens adviseur met twee ambtelijke medewerkers van de gemeente (op het gebied van Ruimtelijke Ordening en Cultuurhistorische Waarden van panden). In dat overleg is gesproken over de mogelijk te nemen maatregelen, die zouden kunnen leiden tot herstel van de oorspronkelijke, historische gevelopbouw. Hierbij zijn indicatief eventuele aanpassingen aan de noord- en westgevel benoemd.

In vervolg op dit overleg hebben initiatiefnemers op 9 november 2016 een nieuw (aanvullend) principeverzoek ingediend met daarin aangegeven de maatregelen die initiatiefnemers in/aan het pand voornemens waren te nemen om te komen tot herstel van de cultuurhistorische waarde(n) van de boerderij, dit met inachtneming van de Welstandsnota Gemeente Deurne 2014. Daarnaast is indicatief aangegeven op welke wijze de ontsluiting van de twee beoogde woningen (voortkomende uit de splitsing) vorm zou kunnen worden gegeven.

Bij brief van 8 februari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat zij in beginsel bereid was haar medewerking te verlenen aan de beoogde woningsplitsing middels het doorlopen van een procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

In onderhavige ruimtelijke toelichting worden allereerst de ligging, begrenzing en status van de ontwikkeling beschreven. Vervolgens wordt de ontstaansgeschiedenis van de ontwikkelingslocatie geschetst alsmede de ruimtelijke en functionele structuur daarvan. Daarna wordt voor het plangebied een korte samenvatting gegeven van de door de initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke toelichting.

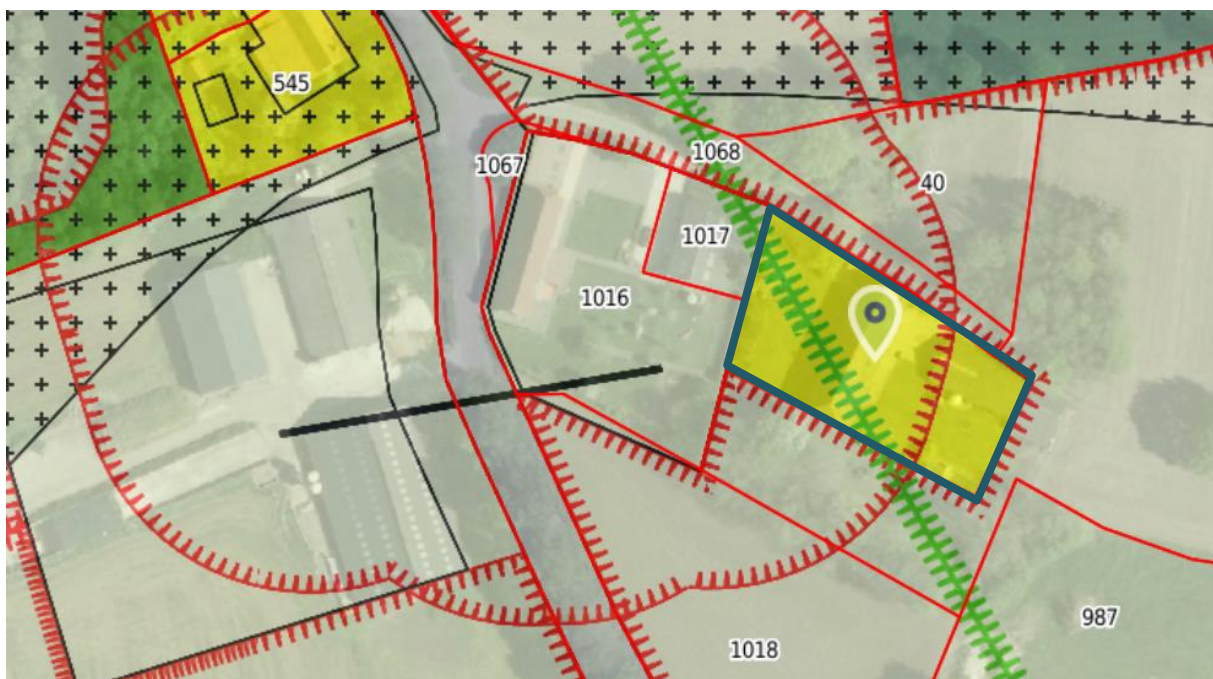
1.2 Planologische verantwoording ontwikkelingslocatie

1.2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Deurne op circa 1,8 kilometer ten noordoosten van de plaats Brouwhuis (gemeente Helmond), circa 2,8 kilometer ten noordwesten van Deurne en ten noorden van de provinciale weg N270. Het plangebied en de te splitsen woonboerderij ligt van de weg gezien áchter het pand/perceel Molenhof 12 (oostelijk van Molenhof 12).



Luchtfoto (bron Google Maps). Met rode ballon is het plangebied aangegeven.



Uitsnede digitale verbeelding (bron: Planviewer.nl) met daarin blauw omkaderd en met 'ballon' erin het plangebied

1.2.2 Status

Genoemd plangebied (Molenhof 10) valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan Buitengebied, tweede herziening, en heeft als bestemming Wonen (artikel 23). In artikel 23.1.2 sub b staat vermeld dat per bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. Het plangebied en de woonboerderij maken onderdeel uit van het buurtschap Molenhof.

De woonboerderij dateert van het jaar 1950. In 1977 is de boerderij verbouwd. Een nieuw woongedeelte is toen in de ligboxstal gerealiseerd (middendeel boerderij). Naast het plaatsen van grotere stalramen zijn aan de gevel nauwelijks zaken aangepast. Het oorspronkelijke woongedeelte (aan de zuidzijde) is destijds ook gehandhaafd.

In 2009 is de woonboerderij wederom verbouwd met toestemming van de gemeente. In het gedeelte wat nog stal was is een woongedeelte (entree, kamer en keuken) gerealiseerd (aan de noordzijde van de woonboerderij). In de noordgevel en een deel van de westgevel is hierdoor een gevel geplaatst met een voorgevelachtige uitstraling. Hierdoor is de oorspronkelijke structuur van woonboerderij en stal aangetast.

Onder het kopje *Versterkingen cultuurhistorische waarde(n)* zijn de plannen voor het plangebied schematisch/optisch weergegeven.

Versterkingen cultuurhistorische waarde(n)

De plannen voorzien in de splitsing van een bestaande woonboerderij aan de Molenhof 10, gelegen in buurtschap Molenhof te Deurne. Een woonboerderij kenmerkt zich door een lang gerekte gebouwmassa waarbij het woon- en het stalgedeelte zich onder één dak bevinden. Een ander kenmerk is dat het woon- en stalgedeelte goed van elkaar te onderscheiden zijn.

In 2009 is de woonboerderij aan de Molenhof 10 verbouwd, hierbij zijn in het stalgedeelte woonfuncties gerealiseerd. Daarbij zijn gevelaanpassingen doorgevoerd die het karakteristieke aanzicht van de gevels hebben aangetast. Het onderscheid tussen woon- en stalgedeelte is niet meer als zodanig herkenbaar.

Door de beoogde splitsing van de woonboerderij zullen planologisch gezien twee woningen ontstaan. Bij de realisatie van de twee woongedeelten zullen de gevelaanzichten dusdanig worden gewijzigd opdat zij recht doen aan de *cultuurhistorische* waarde van de woonboerderij en van het buurtschap Molenhof. Er zal weer een duidelijk onderscheid ontstaan tussen het woon- en stalgedeelte. Dit geldt met name voor de aan de openbare ruimte grenzende voorgevel (langgevel) en de linker zijgevel (kopgevel). Het rechter deel van het pand, het woongedeelte, blijft hierbij ongewijzigd en heeft nog duidelijk de kenmerkende gevelelementen die doen denken aan een woonhuis.

In het linkerdeel zullen de in 2009 aangebrachte wijzigingen aan de gevel worden teruggedraaid en zullen opnieuw gevelelementen worden toegepast die de uitstraling hebben van de van oorsprong aanwezige stal. De hoge ramen worden vervangen door kleinere ramen die doen denken aan stalramen. De hoge deurkozijnen met bovenlichten zullen worden verwijderd (kopgevel) dan wel worden vervangen door een lagere deurkozijn (langgevel).

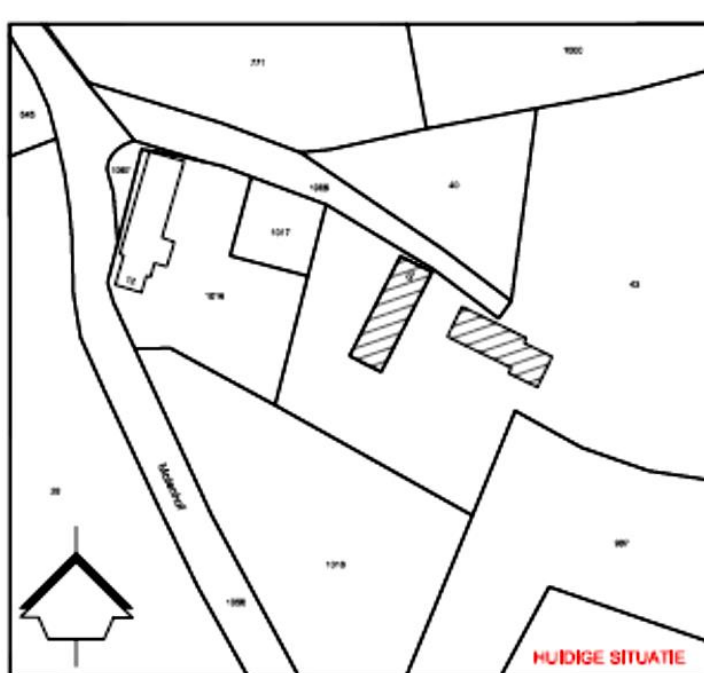
De in het verleden dichtgemetselde sparing met grote getoogde staldeuren zal opnieuw worden opengemaakt en worden voorzien van houten staldeuren. De nieuwe gevels zullen met hun aanpassingen en toevoegingen de architectonische kwaliteit van het gebouw evenaren.

Kleur en materiaalgebruik van de aanpassingen en toevoegingen zullen gelijk zijn aan de bestaande oorspronkelijke kleuren en materialen. De kozijnen zullen worden uitgevoerd in hout. Voor de gevelstenen en de dakpannen zullen gebruikte materialen worden gezocht en toegepast die in vorm en kleur overeenkomen met de bestaande materialen.

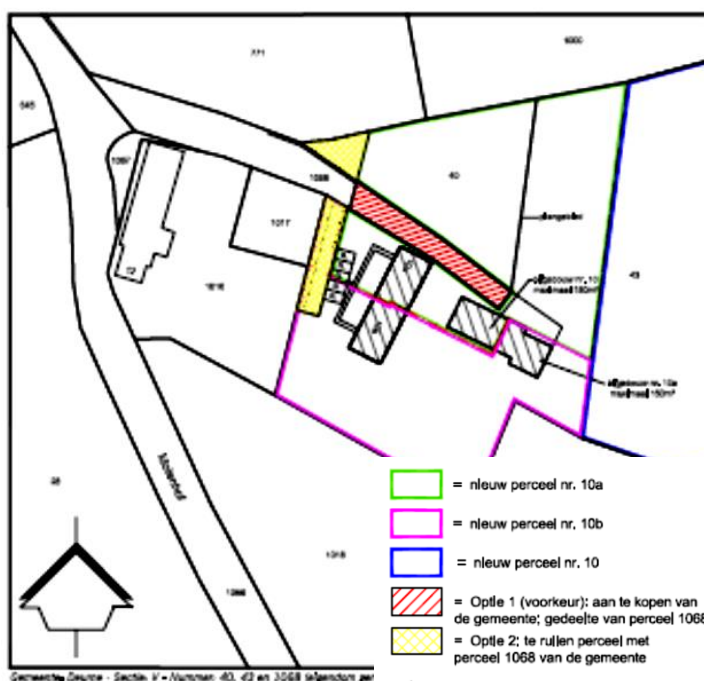
Aan de massa, schaal en de situering van de woonboerderij zullen geen wijzigingen worden aangebracht. Hierdoor is de cultuurhistorische waarde voor wat betreft deze criteria gewaarborgd.



Gevelaanzichten bestaand en nieuw (bron: KIJQ advies-ontwerp-begeleiding)



Gemeente Deurne - Sectie V - Nummers 40, 43 en 1068 (eigendom gemeente) - Schaal: 1:1000



Gemeente Deurne - Sectie V - Nummers 40, 43 en 1068 (eigendom gemeente)

NIEUWE SITUATIE

Project: Tekening behorende bij het verzoek om de woningsplitsing van de woonboerderij aan de Molenhof 10 te Deurne				
Opdrachtgever: De heer W. de Groot Molenhof 10 5752 RZ Deurne				
 KIJQ Advies • Ontwerp • Begeleiding	BEZOEK- en POSTADRES: FABRIEKSTRAAT 21 5752 AH DEURNÉ	gewoond: v 20-04-2017	schaal: 1:100	
	SHOWROOM: FABRIEKSTRAAT 25A1 5752 AH DEURNÉ	get: v 06-10-2017	datum: 27-09-2017	project: 417012
	T. 040 • 180 807 F. 016 • 180 807 WWW.KIJQ.NL	01/01		

Situatie plangebied: bestaand en nieuw (bron: KIJQ advies-ontwerp-begeleiding)

De tekening van de gevelaanzichten, waaronder de situatietekening, is als bijlage 1 aan deze ruimtelijke toelichting toegevoegd.

Toelichting wijzigingsplan Molenhof 10 Deurne

Landschappelijke inpassing

De familie De Groot is voornemens het woonhuis gelegen aan de Molenhof 10 te Deurne op te splitsen in twee verschillende woningen, waarmee ook de tuin (groenvoorziening) opgesplitst gaat worden.

Doelstelling landschappelijke inpassing

Het ontwerp voor de erfbepanting voor Molenhof 10 betreft een aanvullend groenplan voor de landschappelijke inrichting van het plangebied. Het uitgangspunt is de kwaliteitsverbetering van het landschap en diens onmiddellijke omgeving zonder dat de omgevingskwaliteit ervan verloren gaat. Om hieraan tegemoet te komen is gekozen voor een diversiteit aan inheemse plantensoorten en bomen.

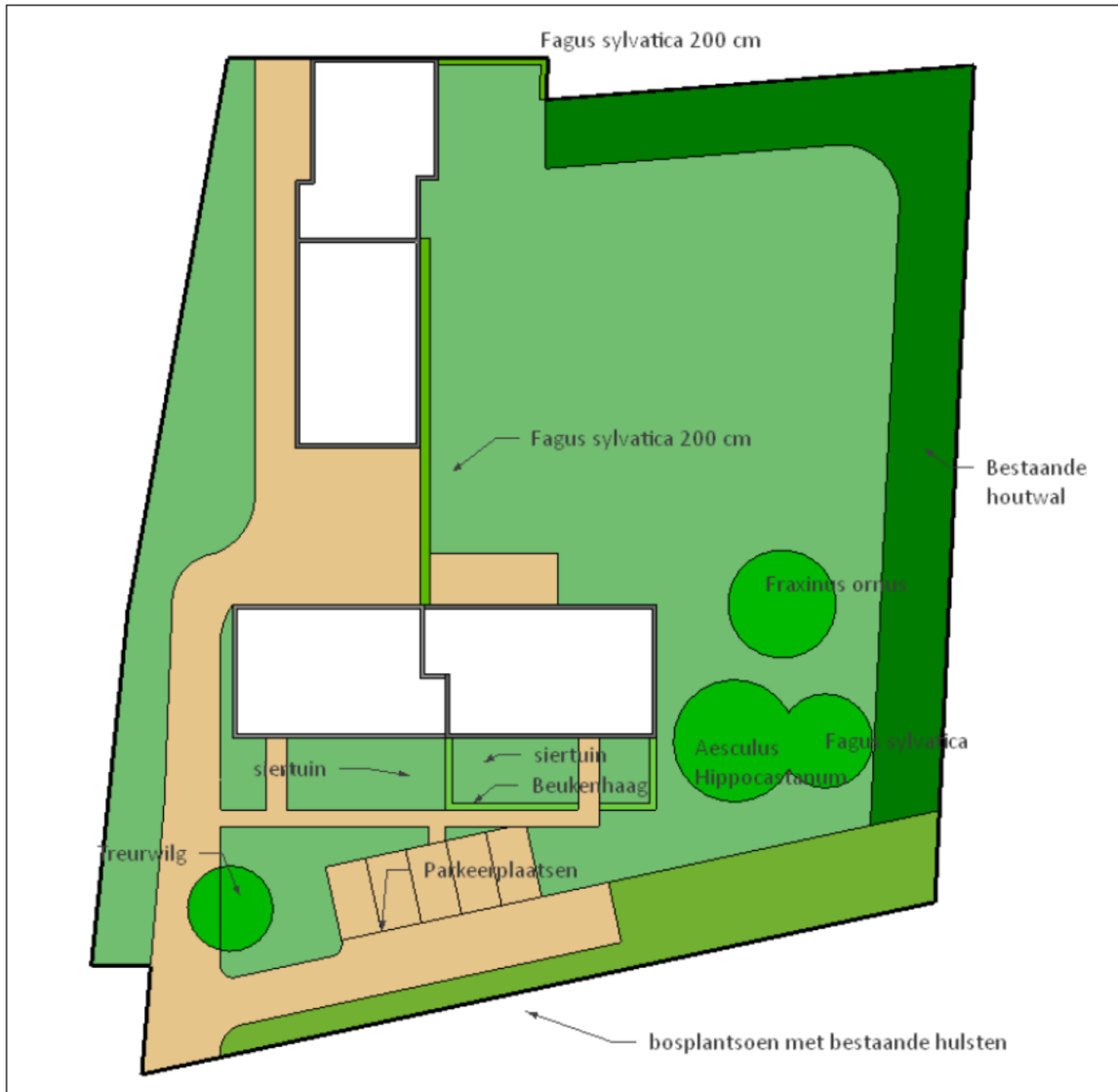
De keuze van het nieuwe beplantingsplan is gebaseerd op een landschappelijke inpassing met inheemse soorten (i.c.m. bestaande beplanting) die aansluiten bij de omgeving en de waarde van het buurtschap Molenhof.

In het nieuwe ontwerp is vanzelfsprekend de tweedeling in het perceel beeldbepalend voor de nieuwe situatie. Om deze deling te accentueren en een concrete grens te stellen tussen de opgesplitste delen is er in de achtertuin gekozen voor een afscheiding met een haag van *Fagus sylvatica*. Deze mag doorgroeien tot een hoogte van circa 2.00 meter.

Aan de voorzijde van het woonhuis is er voor beide woningen ruimte gereserveerd voor een aantal parkeerplaatsen. Deze liggen tegenover de woning en kunnen worden bereikt door een rijbaangedeelte aan de westzijde van het perceel tegen het bestaande bosplantsoen. Het pad wordt door beide woningen gedeeld. De scheiding van het 'voorgedeelte' met de achtertuin is ook weer begrensd met een hoge haag van *Fagus sylvatica* (2.00 meter).

De woning is een langgevel boerderij met van oudsher een woon- en bedrijfs gedeelte. Wanneer met kijkt naar de traditionele indeling van een dergelijke tuin bestond het woongedeelte vaak uit een (eenvoudige) bloemenhof vaak omkaderd met een haag, een fruitboomgaard omsloten met haag en een zanderf bij het bedrijfs gedeelte (stal). In het ontwerp zijn voor de rechterzijde van de woning (oude woongedeelte) is de voortuin afgesloten met een beukenhaag eventueel zou dit nog te versterken zijn met een aantal leibomen. Deze zijn nu niet in het plan opgenomen. Dit om de traditionele kenmerken van een boerderijtuin te accentueren. Voor de linkerzijde is in de voortuin bewust gekozen voor het achterwege laten van de hagen met leibomen om zo het eenvoudige karakter van 'bedrijfs gedeelte' te accentueren.

De scheiding van de Molenhof 10 met het aangrenzende perceel (Molenhof 12) wordt tot aan de nieuwe haag (bij parkeerplaatsen) ingevuld met bosplantsoen bestaande uit enkel inheemse soorten. De aanwezige exemplaren zoals hultst kunnen hierbij worden behouden.



Erfbeplantingsplan Molenhof 10 Deurne

Conclusie

Met de landschappelijke inpassing van het plangebied wordt invulling gegeven aan de provinciale en gemeentelijke randvoorwaarde(n) om planologische ontwikkeling landschappelijk in te passen en zorg te dragen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap in, aan en rondom het plangebied, en aan het buurtschap Molenhof. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage van de bestemmingsplanregels toegevoegd zijnde een voorwaardelijke verplichting waardoor uitvoering aan dit plan gewaarborgd is.

1.2.3 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Verspreid over de gemeente Deurne zijn diverse buurtschappen gelegen. Enkele buurtschappen stammen uit de (late) middeleeuwen. Deze kennen nog steeds de oude benamingen, vaak ontleend aan het betreffende gebied of aan wegen en oude verbinding- en handelsroutes. Zij vormden in het open, van oorsprong ruige landschap nederzettingen en bestonden uit eenvoudige bebouwing met hoofdzakelijk plaatsgebonden agrarische functie.

Daar waar op strategisch hoger gelegen plekken of langs doorgaande routes, kruispunten van landwegen sprake was van doorgroei en ontwikkeling ontstonden de latere (kerk)dorpen. De bewoners binnen de buurtschappen hadden een zekere mate van economische, sociale en maatschappelijke verbinding en belangen.

Veel buurtschappen zijn later weer verdwenen. Dit komt bijvoorbeeld door maatschappelijke, agrarische en economische ontwikkelingen. Soms zijn buurtschappen ook opgegaan in de uitbreiding van de kerkdorpen. Toch zijn meerdere buurtschappen in Deurne in meer of mindere mate blijven bestaan. De typische zelfstandige ligging in het open landschap is op veel plaatsen nog zichtbaar aanwezig en herkenbaar.

In veel gevallen liggen binnen de buurtschappen één of meer beschermde monumenten en karakteristieke of beeldbepalende gebouwen / boerderijen.

Uit het oogpunt van onder andere cultuurhistorie, landschapskwaliteit en herkenbaarheid is het van belang de nog aanwezige buurtschappen te behouden. Waar mogelijk moeten de aanwezige kwaliteiten worden versterkt.

Molenhof is een buurtschap dat is gelegen tegen de noordwestgrens van Deurne. Dit buurtschap was bij de vaststelling van de gemeentegrenzen een belangrijk gehucht. Via Molenhof liep de verbindingsweg naar Bakel. De huidige buurt wordt gevormd door 6 (deels voormalige) boerderijen en woningen, voornamelijk in lintbebouwing langs de weg Molenhof. Het buurtschap heeft gezien zijn ligging in het open landschap en de geschiedenis een historische betekenis.

Onderhavig planvoornemen versterkt de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij binnen de grenzen van het plangebied en daarmee ook de waarde van het buurtschap Molenhof, temeer omdat naast de aanpassingen aan/in de boerderij ook gezorgd wordt voor een passende landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

1.2.4 Functionele structuur

Het gebied aan deze zijde van de Molenhof kenmerkt zich door een mengeling van veebedrijven en percelen met een woonbestemming en een enkel niet-agrarisch bedrijf. De verwachting is dat met de derde partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en de verwachte nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van Deurne en omliggende gemeenten meer niet-agrarische functies zich in het buitengebied zullen vestigen. Dit komt onder meer door schaalvergroting in de agrarische sector (waardoor het aantal veehouderijen afneemt en die veehouderijen die hun activiteiten voortzetten groeien). Als gevolg daarvan verliezen een groot aantal agrarische bedrijfsgebouwen en -woningen hun functie en/of komen deze leeg te staan.

Het gebied kan getypeerd worden als verwevingsgebied waar diverse functies in goede harmonie naast elkaar bestaan. De aanwezigheid van de vele wandel- en fietspaden en de nabijheid van Natuurpark De Groote Peel maken het gebied een geliefde plek om te recreëren.

Conclusie

De beoogde plannen in het plangebied passen binnen genoemde functionele structuur en dragen verder bij aan de doelstellingen van de gemeente Deurne dat wonen en agrarische en niet-agrarische activiteiten en/of bedrijvigheid in samenhang met elkaar moeten kunnen functioneren.

2 Resultaten toetsing (ruimtelijke toelichting)

2.1 Beleidskader

2.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom bijvoorbeeld mainports, brainports en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke toelichtingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringgebied Vliegbasis Volkel;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

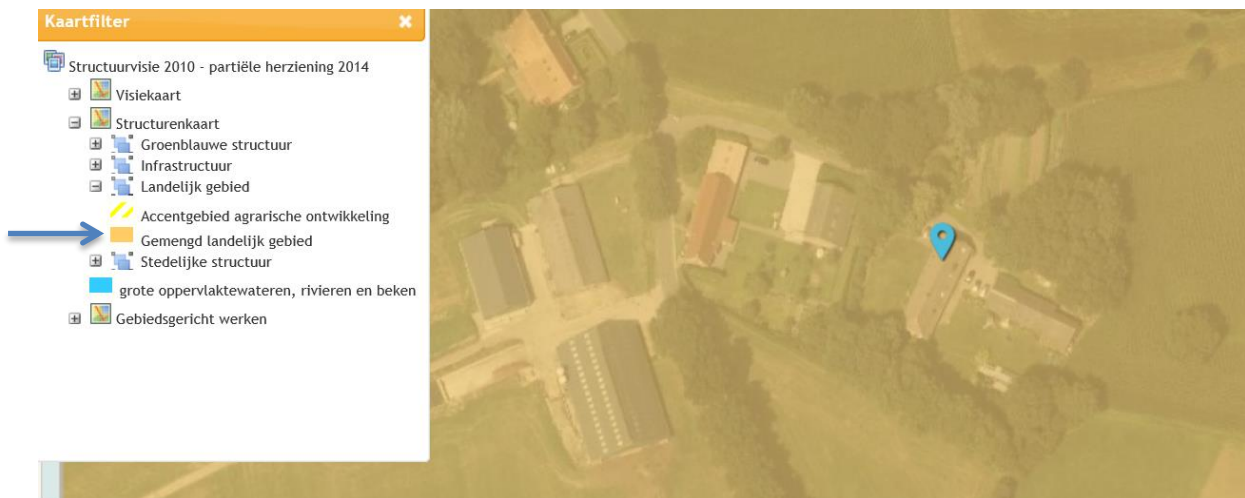
Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het Rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan en is het Rijksbeleid niet van toepassing.

2.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.



Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014. Het plangebied is aangegeven met blauwe ballon.

Het gehele plangebied valt binnen de structuur 'landelijk gebied' met het perspectief 'gemengd landelijk gebied'.

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw. De land- en tuinbouw krijgt binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies. Dit is het gevolg van de toenemende vraag van de Brabantse bevolking naar ruimte voor wonen, werken, recreatie, toerisme en natuur. Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.

Wat wil de provincie bereiken?

- ✓ Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
- ✓ Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
- ✓ Versterking van het landschap.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied leveren een bijdrage aan de versterking en beleving van het landschap, bijvoorbeeld door investeringen in de fijnmazige groenblauwe dooradering van het platteland, in het cultuurhistorisch erfgoed en in de versterking van de recreatieve structuur.

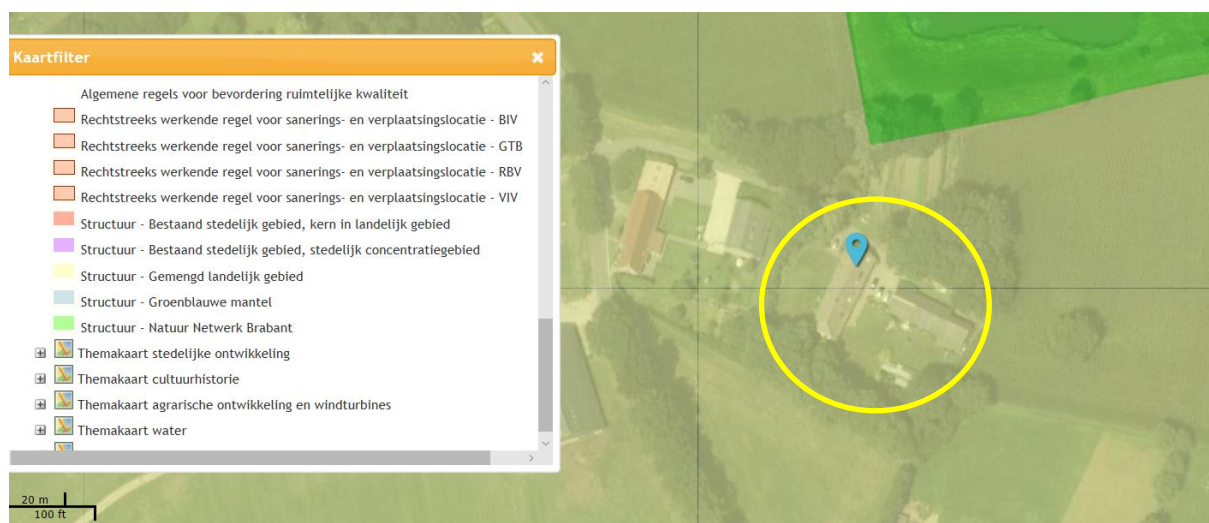
Binnen het landelijk gebied onderscheidt de provincie onder meer het perspectief *gemengd landelijk gebied*, een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend.

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. Bij de ontwikkeling van het landschap spelen de kwaliteitsverbetering van het landschap, de cultuurhistorische landschappen en de gebiedspaspoorten een belangrijke rol.

De binnen het plangebied beoogde plannen passen binnen de genoemde doelstellingen van de provincie daar de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij Molenhof 10, van het buurtschap Molenhof en daarmee van het buitengebied wordt versterkt. Daarnaast worden omliggende agrarische functies niet verder in hun ontwikkeling beperkt.

Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant is een van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.



Integrale plankaart uit de Verordening ruimte Noord-Brabant met Structuren en Aanduidingen. Geel omcirkeld: Het plangebied met de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

Het plangebied valt binnen de Verordening ruimte onder de werkingssfeer van de structuur 'gemengd landelijk gebied' (artikel 7).

In het 'gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

Artikel 7.7 lid 3 van de verordening regelt twee andere uitzonderingen op de basisregel:

1. vervangende bouw is toegestaan mits overtollige bebouwing wordt gesloopt en feitelijk en juridisch wordt opgeheven;
2. een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen).

Voorwaarde bij de tweede uitzondering is dat met deze vestiging of splitsing het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Omdat het hier gaat om een kwaliteit verbeterende ingreep, kan dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2). Splitsing van een gebouw of perceel in twee of meer (woon)bestemmingen betekent feitelijk nieuwvestiging. Het artikel bepaalt dat dit expliciet mogelijk is.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant worden de algemene regels ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan.

Zorgplicht

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de provinciale verordening de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Door in onderhavig planvoornemen rekening te houden met het versterken van de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij in het plangebied en van het gehucht 'Molenhof' wordt rekening gehouden met de in de Verordening ruimte genoemde randvoorwaarden voor woningsplitsing binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

Daarnaast wordt naast de verbeteringen van de karakteristieke onderdelen aan de boerderij en van diens omgeving ook aandacht besteed aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied waardoor dit gebied en het verdere buitengebied een duidelijke kwaliteitsimpuls krijgt.

Conclusie

De Verordening ruimte Noord-Brabant vormt geen beletsel voor de woningsplitsing in het plangebied aan de Molenhof 10 te Deurne.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2015-2030

Op 17 november 2015 heeft de gemeenteraad van Deurne de Woonvisie gemeente Deurne 2015-2030 (met als ondertitel 'Goed wonen, nu en straks') vastgesteld.

In de toelichting van de woonvisie wordt vermeld dat binnen de wettelijke mogelijkheden medewerking wordt verleend aan het splitsen van woningen (splitsing van het hoofdgebouw bij voorkeur verticaal zodat 2 grondgebonden woningen ontstaan) of meergeneratiewoningen, mits dit stedenbouwkundig en planologisch passend is en milieutechnisch mogelijk. Alleen als ongewenste effecten optreden worden aanvullende regels vastgelegd en/of wordt een maximum aan woningen

bestemd voor woningsplitsing jaarlijks vast te leggen via de *Nota Grond- en vastgoedexploitaties*. Er zijn nog geen aanvullende regels opgesteld of een maximum aantal splitsingen vastgelegd.

Binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma is nog ruimte voor de toevoeging van deze woning.

Nota Grond- en Vastgoedexploitaties

In de 'Nota Grond- en Vastgoedexploitaties' (vastgesteld op 11 juli 2017) wordt gemeld dat niet meegewerkt wordt aan het toevoegen van woningen aan de voorraad, door kavelsplitsing.

Aan woning-/boerderijsplitsing (splitsing hoofdgebouw binnen bestaande stenen) wordt meegewerkt mits na splitsing sprake is van maximaal 2 woningen, en de splitsing stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is (inclusief omgekeerde werking).

Dit beleid is ongewijzigd ten opzichte van de schriftelijke reactie van de gemeente Deurne op het eerder ingediend principeverzoek door initiatiefnemer waarin wordt beaamd dat de splitsing in maximaal 2 woningen past binnen de beheersmaatregelen (splitsing hoofdgebouw binnen bestaande stenen, en na splitsing sprake van maximaal 2 woningen). Onderhavige ruimtelijke toelichting ziet daarop toe.

Notitie kavelsplitsing.

Het aantal met de regeling 'Kavelsplitsing en incidentele woningbouw' te realiseren woningen is (ook) voor 2017 en 2018 op nul gesteld, met uitzondering van splitsing van het bestaande hoofdgebouw binnen de 'bestaande stenen'.

Omdat met de beoogde woningsplitsing alleen een *planologische* toevoeging van een woning wordt beoogd, binnen de huidige stenen, wordt voldaan aan voornoemde regeling.

Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De gemeente gaat voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit van een kwalitatieve invulling op de locatie (bouwvlak, perceel of aangrenzende percelen), waarbij dit beleidskader als uitgangspunt geldt voor de gewenste kwaliteit. Waar invulling op de locatie gezien de omvang en uitstraling van de gevraagde ontwikkeling niet voldoende kan worden gerealiseerd, of waar de benodigde compensatie niet past in de uitgangspunten van het beleidskader voor kwalitatieve invulling, wordt een regeling voorbereid om op de locatie te realiseren wat kwalitatief gewenst is.

De gemeente Deurne 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.

Middels bijgaand erfbeplantingsplan wordt tegemoet gekomen aan de randvoorwaarden in de Verordening ruimte en het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Rekening houdend met de mogelijke impact op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende noodzakelijke kwaliteitsverbetering) onderscheiden:

- ✓ Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist: geen tegenprestatie;
- ✓ Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht ook een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan vereist: de basisinspanning;
- ✓ Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereist: de basisinspanning-plus.

Het gemeentelijk beleidskader karakteriseert een woningsplitsing tot een categorie 1 ontwikkeling. Tot deze categorie behoren ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, omdat bijvoorbeeld de ontwikkeling in zichzelf reeds een kwaliteitsverbetering is. Voorbeelden zijn de aanleg van natuur- en landschapselementen, de oprichting van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandelpaden en bankjes en een *woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*. Elders in deze ruimtelijke toelichting is aangegeven dat sprake is van het verbeteren/opwaarderen van de cultuurhistorische waarden van het pand aan de Molenhof 10 waardoor het plangebied, het buurtschap Molenhof alsmede het buitengebied in zijn geheel een kwaliteitsimpuls krijgt die de provincie en de gemeente beogen.

Hoewel in dit kader niet direct een landschappelijke inpassing is vereist heeft initiatiefnemer middels bijgaand erfbeplantingsplan verder tegemoet willen komen aan de randvoorwaarden in de Verordening ruimte en het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap om zodoende het plangebied en diens omgeving te verfraaien.

Conclusie

Omdat de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied aan de Molenhof 10 landschappelijk zullen worden ingepast (middels een opgesteld beplantingsplan) en het splitsen van de woonboerderij zelf al een kwaliteitsimpuls inhoudt middels het verbeteren/het herstellen van de cultuurhistorische waarde van het pand, krijgen het plangebied, het buurtschap Molenhof en het buitengebied een kwaliteitsimpuls en wordt tegemoet gekomen aan de gemeentelijke en provinciale kaders hiervoor zoals onder meer omschreven in de Verordening ruimte.

Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied

Op 16 februari 2016 heeft de Raad van de gemeente Deurne de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' gewijzigd vastgesteld. Het plangebied aan de Molenhof 10 heeft binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Wonen'. Binnen dit bestemmingsvlak is de aanwezigheid van één woning toegestaan. Planologisch gezien wordt echter middels de beoogde woningsplitsing één woning toegevoegd aan het bestemmingsvlak. Dit is niet (direct) toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid artikel 23.6.1 bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft (in haar reactie op het principeverzoek van initiatiefnemer) aangegeven haar medewerking te willen verlenen aan de woningsplitsing van de woning/woonboerderij door gebruik te willen maken van haar wijzigingsbevoegdheid *mits* aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de splitsing is niet toegestaan indien de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied';
Hier is in onderhavige situatie geen sprake van.
- 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;
Het pand Molenhof 10 is geen monument of op een andere wijze aangegeven als historisch waardevol. Dit mede door de eerdere verbouwing. Wel maakt het pand onderdeel uit van het gehucht Molenhof zoals omschreven in de Welstandsnota gemeente Deurne 2014.

De gemeente Deurne heeft aangegeven dat de woonboerderij aan de Molenhof 10 gezien kan worden als pand met een zeker cultuurhistorische waarde mits aan de korte noordgevel en aan de lange westzijde een aantal aanpassingen zullen worden uitgevoerd die de CH-waarde versterken en de oorspronkelijke staat enigszins herstellen.

- c. de bestaande situering van de te splitsen woning mag niet worden gewijzigd;
Hieraan wordt voldaan. Het betreft hier alleen een planologische splitsing van een woonboerderij zonder dat de situering van de woonboerderij wordt aangepast.

- d. voor de woningsplitsing geldt, dat de splitsing bij dient te dragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarde van het te splitsen woonboerderijpand;
Onderhavige toelichting en bijgevoegde tekening tonen aan dat de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij (en diens omgeving) hersteld en versterkt zullen worden.
- 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;
Zie reactie onder sub d; er vindt in onderhavige situatie geen herbouw plaats, wél worden aan de noord- en westgevel aanpassingen gepleegd.
- f. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;
Hieraan wordt voldaan;
- g. de inhoud per woning mag niet minder dan 350 m³ bedragen;
Hieraan wordt voldaan. Zie de als bijlage 1 aan deze ruimtelijk toelichting toegevoegde tekening.
- h. per woning zijn bijgebouwen toegestaan met een totale maximale oppervlakte van 150 m²;
Idem als onder sub g.
- i. de splitsing dient te passen binnen hetgeen in het gemeentelijk woningbouwprogramma danwel de nota grondexploitatie is opgenomen over woningsplitsing/ kavelsplitsing;
In haar reactie op het principeverzoek heeft de gemeente Deurne aangegeven dat de beoogde splitsing van de woonboerderij (en daarmee het creëren van 1 extra woning) hieraan voldoet.
- j. de splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
Hieraan wordt voldaan. Zie hiervoor paragraaf 2.2.6 (Bedrijven en milieuzonering).
- k. voldaan wordt aan de geluidsnormering als bedoeld in de Wet geluidhinder;
Hieraan wordt voldaan. Zie paragraaf 2.2.7 (Geluid).
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van in de in de directe omgeving voorkomende waarden.
De waarden in de omgeving worden niet (onevenredig) aangetast. Zie elders in deze ruimtelijke toelichting.

Onderhavige onderbouwing toont aan dat voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De plannen van initiatiefnemers voor het splitsen van de woonboerderij in het plangebied aan de Molenhof 10 te Deurne passen niet direct binnen de huidige kaders van het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Middels het wijzigen van de bestemming(s)planregels) worden de plannen wél mogelijk gemaakt. Onderhavige ruimtelijke toelichting toont aan dat de plannen voor het plangebied voldoen aan de planologische en sectorale randvoorwaarden die daarbij in het kader van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 23.6.1) gesteld worden.

(Ontwerp) Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

In het ontwerp van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is een vergelijkbare wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing opgenomen, in artikel 17.5.1. Dit planologisch beleid verandert in dat opzicht niet(s).

2.2 Sectorale aspecten

2.2.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

In onderhavige situatie is er reeds sprake van de bestemming 'Wonen' binnen de grenzen van het plangebied waarin de te splitsen boerderij is gelegen. Verder is er slechts sprake van het planologisch splitsen van de woonboerderij in twee zelfstandige woningen binnen de muren van de bestaande woonboerderij en wordt de bodem niet geroerd.

Het uitvoeren van (nader) bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Omdat het in onderhavige situatie een planologische splitsing is van een woonboerderij in twee zelfstandige woningen en het te splitsen pand reeds gelegen is in een plangebied met de bestemming 'Wonen' is (nader) bodemonderzoek niet nodig.

2.2.2 Waterhuishouding

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- ✓ Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- ✓ Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- ✓ Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- ✓ Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- ✓ Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op regionaal niveau is de Provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Op 18 december 2015 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021* vastgesteld met als ondertitel 'Sámen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant'.

In het nieuwe provinciale Milieu- en Waterplan is aangegeven hoe de Provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Hiermee maakt zij een slag naar een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. In de provinciale Omgevingsvisie, die naar

verwachting in 2018 gereed is (analoog aan de Omgevingswet die waarschijnlijk in 2019 van kracht wordt), worden lucht, water en bodem samen met natuur, cultuurhistorie, ruimtelijke ordening en mobiliteit in één plan geïntegreerd.

De afgelopen jaren is volgens de provincie veel bereikt. Dit blijkt onder meer uit de evaluatie van het Provinciaal Milieuplan, het Provinciaal Waterplan en uit de Duurzaamheidsbalans van Brabant 2014. De basis voor een gezond en veilig Brabant ligt er volgens de provincie. Maar om resultaten te kunnen boeken op sector overstijgende, bovenlokale opgaven zoals klimaatverandering en circulaire economie, is meer nodig dan inzet van wettelijke instrumenten.

Hier ligt niet alleen een rol voor de provincie, maar ook voor bedrijven, burgers, onderwijs en overige organisaties. Samenwerking biedt meerwaarde, leidt tot draagvlak en kan ook leiden tot een gezonder, veiliger en toekomstbestendig Brabant!

Dit plan concentreert zich op deze nieuwe stappen en nieuwe accenten. Uitgangspunten hierbij:

- ✓ balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- ✓ uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- ✓ opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- ✓ een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat derhalve centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP). De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

In hoofdstuk 4 van het provinciale Milieu- en Waterplan wordt onder het kopje “wat gaan we doen tussen 2016 en 2021?” onder meer het volgende door de provincie gemeld met betrekking tot de waterveiligheid:

- We zorgen ervoor dat het provinciale waterveiligheidsbeleid een goede plek krijgt in ruimtelijke plannen van derden.
- We werken actief aan hoogwaterbescherming bij de grote rivieren, als onderdeel van het Deltaprogramma. Per riviertak hebben we een voorkeursstrategie gekozen. Die vormt bij de hoogwaterbescherming ons uitgangspunt. Samen met onze partners verbeteren we de maatregelenpakketten. We adviseren het Rijk of (en zo ja waar) er ruimte gereserveerd moet worden voor rivierverruimende maatregelen. We werken toe naar koploperprojecten, om tot MIRT-verkenningen en uitvoering te komen. (MIRT = Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). We leveren daarbij lokaal maatwerk en benutten kansen. We zijn in principe bereid om financieel mee te investeren in dergelijke projecten.
- Voor de keringen in het regionale watersysteem vervullen wij een kaderstellende rol. Via de Verordening water Noord-Brabant leggen we vast waar regionale keringen liggen, welke functie ze hebben en welke norm van toepassing is. We houden zicht op de voortgang van verbeterprogramma's van de regionale keringen. Op basis van de Waterwet leggen wij in de Verordening water Noord-Brabant vast welke normen voor wateroverlast van toepassing zijn. We geven waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden ruimtelijk aan op de plankaart (zie plankaart 3) en in de Verordening ruimte. In 2016 gaan we samen met de waterschappen na of er aanleiding is om deze gebieden al dan niet te handhaven.

- Wij zorgen ervoor dat we het provinciale waterveiligheidsbeleid borgen in het Overstromingsrisicobeheerplan.
- Wij onderzoeken samen met andere partijen (zoals het Rijk) of het zinvol is om te proberen de gevolgen van overstromingen door dijkdoorbraak zo klein mogelijk te houden.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het Algemeen Bestuur van het Waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan wordt beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2016 - 2021 en hoe zij die doelstellingen denkt te gaan halen. Hierdoor weten zowel de inwoners van het beheergebied als de partners van het Aa en Maas wat ze van het waterschap mogen verwachten. Met dit plan geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een Waterbeheerplan op te stellen.

Dit Waterbeheerplan is geldig van 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het heeft hiermee dezelfde looptijd als:

- Het Nationaal Waterplan
- Het Stroomgebiedsbeheerplan Maas
- Het Overstromingsrisicobeheerplan
- Het Beheerplan Rijkswateren
- De Provinciale Waterplannen
- De Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterplan bieden kaders voor dit Waterbeheerplan. Zo zijn in het Nationaal Waterplan de Deltabeslissingen opgenomen, die invloed hebben op wat er in dit Waterbeheerplan staat over waterveiligheid en zoetwatervoorziening. Het Provinciaal Waterplan biedt bijvoorbeeld kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, waar de keuzes in dit Waterbeheerplan mee in lijn moeten zijn en het legt de ecologische doelen voor onze oppervlaktewateren vast.

De Kaderrichtlijn Water (KRW) verplicht de leden van de EU tot het opstellen van stroomgebiedbeheerplannen (SGBP), net zoals de ROR (Richtlijn Overstroming Risico's) dit doet voor overstromingsrisicobeheerplannen (ORBP). De input voor dit SGBP en ORBP komt vanuit de Waterbeheerplannen, Provinciale Waterplannen, het Beheerplan Rijkswateren en eventuele gemeentelijke waterplannen of -besluiten.

Wat wil het Waterschap Aa en Maas in 2021 hebben bereikt (doelen)?:

- ✓ het waterschap voldoet aan de normen tegen overstromingen;
- ✓ in 2018 heeft het waterschap zicht op de opgave om op langere termijn (2050) aan de nieuwe normen van de Deltabeslissing Waterveiligheid te voldoen;
- ✓ in 2018 voldoet het waterschap aan de normen voor regionale keringen;
- ✓ in 2021 voldoet het waterschap aan de normen voor wateroverlast of is onderbouwd waarom het treffen van maatregelen op een bepaalde plek niet (kosten)effectief is;
- ✓ in 2018 / 2019 is het watersysteem opnieuw getoetst aan de normen voor wateroverlast. Hier kan een nieuwe opgave uitkomen als gevolg van nieuwe inzichten in klimaatontwikkeling, aanpassingen in het watersysteem of aanpassingen in het (peil) beheer;
- ✓ in 2021 zijn de overige keringen genormeerd en getoetst en is een plan van aanpak opgesteld voor het (waar nodig) verbeteren van de overige keringen.

Beleid Waterschap Aa en Maas

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

Toetsingstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) (op basis oude keur tot 1 maart 2015)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de bouw van woningen of bedrijven of de aanleg van parkeerterreinen en wegen, neemt de hoeveelheid verharding vaak toe. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater. De ontwikkeling dient daarom 'hydrologisch neutraal' te zijn.

Met de HNO-tool konden initiatiefnemers tót de vaststelling van de nieuwe Keur in maart 2015 bepalen hoe zij ervoor konden zorgen dat een ontwikkeling hydrologisch neutraal was.

Per 1 maart 2015 gelden de bepalingen uit de Keur 2015 en 'de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Hierbij is de regelgeving versoepeld. Zo is er in minder gevallen sprake van een vergunningplicht.

Plannen met verhardingstoename tót 2.000 m²

Plannen met een verhardingstoename tot 2.000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van het moeten nemen van compenserende maatregelen. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er volgens de waterschappen geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

De beoogde plannen voorzien in een planologische splitsing van een woonboerderij in twee zelfstandige woningen binnen de bestaande muren. Dat houdt in dat aanvullende maatregelen in onderhavige situatie niet nodig zijn in of nabij het plangebied.

Scheiding hemelwater/afvalwater

Bij splitsing in 2 woningen dienen beide woning een eigen rioolaansluiting te krijgen voor vuilwater. Het hemelwater zal op eigen terrein worden opgevangen en verwerkt.

Om verontreiniging van grondwater te voorkomen worden enkel duurzame (niet uitlogende of gecoat) materialen toegepast. Tevens zal terughoudend met het toepassen van bestrijdingsmiddelen en strooizout worden omgegaan.

Conclusie

Omdat in hoofdzaak sprake is van een planologische splitsing van een woonboerderij in twee woningen (binnen de bestaande muren) hoeven er geen compenserende maatregelen te worden getroffen in het kader van het Keur van het Waterschap Aa en Maas. Wel wordt het hemelwater afgekoppeld van het rioleringsstelsel en wordt het afvalwater van elk van de twee woningen separaat van elkaar afgevoerd via een eigen rioolaansluiting.

2.2.3 Cultuurhistorie

Provinciale cultuurhistorische waardenkaart

De planlocatie is niet gelegen in een door de provincie aangeduid cultuurhistorisch vlak. De locatie maakt conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart verder geen onderdeel uit van een overig waardevol historisch geografisch vlak.

In het plangebied zijn geen monumentale panden aanwezig. Ook in de omgeving bevinden zich geen (rijks)monumenten die 'aangetast' worden met het voorgenomen initiatief tot woningsplitsing. Sterker, de cultuurhistorische waarde van het pand en van het buurtschap Molenhof zullen, mede als gevolg van herstelwerkzaamheden aan de korte noord- en de lange westgevel, waar mogelijk in ere worden hersteld en worden versterkt.

Welstandsnota gemeente Deurne 2016

Op 20 januari 2017 heeft de Raad van de gemeente Deurne de nieuwe 'Welstandsnota gemeente Deurne 2016' vastgesteld. Karakteristieke panden onder categorie 8 en hierbij geldt dat het pand aan de Molenhof 10 niet als zodanig is aangewezen.

Wél wordt het buurtschap Molenhof geduid als een gebied met waardevolle dorpsbebouwing (Categorie 4 van de welstandsnota). Letterlijk staat er in de nota:

Molenhof is een buurtschap gelegen tegen de noordwestgrens van Deurne. De buurtschap was bij de vaststelling van de gemeentegrenzen een belangrijk gehucht. Via Molenhof liep de verbindingsweg naar Bakel. De huidige buurt wordt gevormd door 6 boerderijen en woningen, voornamelijk in lintbebouwing langs de weg Molenhof. De buurtschap heeft gezien zijn ligging in het open landschap en de geschiedenis een historische betekenis.

Gezien de situering binnen het historisch buurtschap heeft de gemeente zich bereid verklaard medewerking aan de woningsplitsing te geven, indien de splitsing bijdraagt aan het herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand.

Verder staat het pand in het oude gehucht Molenhof waarin ook enkele beeldbepalende panden liggen (aangewezen in de welstandsnota). Door Molenhof 10 qua opbouw meer in de oude eer te herstellen komt dit de totale structuur van het gehucht ten goede.

De gemeente wenst derhalve vast te houden aan haar randvoorwaarde voor het toestaan van de voorgenomen woningsplitsing met betrekking tot herstel van de historische gevelopbouw om zo het onderscheid tussen stal- en woongedeelte weer beter tot uiting te laten komen. Hierdoor wordt de specifieke historische context van de woonboerderij weer beter zichtbaar gemaakt. Door de ligging van de woonboerderij in het buurtschap Molenhof is al sprake van een zekere cultuurhistorische waarde. Het pand zelf is rond 1950 gebouwd en is daarna veelvuldig verbouwd (zie "gedane verbouwingen"). De oorspronkelijke massa (woonboerderij) is bij de verbouwingen niet aangetast. De uitstraling van de gevels wel.

Doordat de oorspronkelijke structuur als gevolg van de beoogde splitsing (deels) wordt hersteld wordt ook de geschiedenis van deze plek beter zichtbaar en meer oorspronkelijk.

In 2009 is de boerderij vooralsnog voor het laatst verbouwd. In het gedeelte wat nog stal was (noordzijde pand) is een woongedeelte (entree, kamer en keuken) gerealiseerd (aan de noordzijde van de woning). In de noordgevel en een deel van de westgevel is een gevel geplaatst met een voorgevelachtige uitstraling. Hierdoor is de oorspronkelijke structuur van woning en stal sterk aangetast.

Middels de herstelwerkzaamheden in het kader van de beoogde woningsplitsing zal herstel aan de gevels worden gepleegd waardoor de oorspronkelijke structuur daar waar mogelijk in ere wordt hersteld.

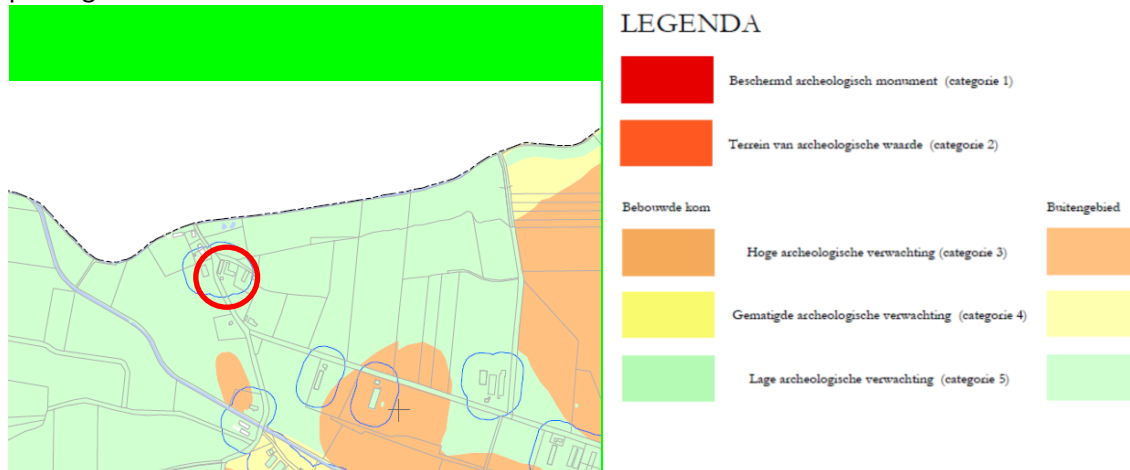
Conclusie

Met de in het kader van de woningsplitsing beoogde (herstel)werkzaamheden aan de noord- en westgevel van de beoogde woonboerderij aan de Molenhof 10 te Deurne (in het beschermde buurtschap Molenhof) wordt in voldoende mate gevolg gegeven aan de randvoorwaarden die de gemeente Deurne heeft gesteld ter behoud, maar nog meer ter versterking van de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij aan het Molenhof 10 en van het buurtschap Molenhof. Verder ligt het pand in het oude gehucht Molenhof waarin ook enkele beeldbepalende panden liggen (aangewezen in de welstandsnota). Door Molenhof 10

qua opbouw meer in de oude eer te herstellen komt dit de totale structuur van het gehucht ten goede.

2.2.4 Archeologie

De locatie heeft een lage archeologische waarde. Alleen als sprake is van een mer-plichtige ontwikkeling is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In onderhavige situatie is slecht sprake van het planologisch splitsen van een bestaande woonboerderij en derhalve geen sprake van een mer-plichtige activiteit.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart. Rood omcirkeld het plangebied.

Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Onderhavige plannen van initiatiefnemer passen binnen de kaders voor archeologie en een nadere onderzoeksplicht is dan ook niet aan de orde. Dit geldt tevens voor het aspect 'cultuurhistorie'.

2.2.5 Flora en fauna/ Wet natuurbescherming

De Flora- en faunawet ziet erop toe dat beschermde dier- en/of plantensoorten niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden.

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'De Deurnese Peel & Mariapeel' dat op meer dan 9 kilometer van het plangebied is gelegen.

Gelet op de beoogde planologische splitsing van de woonboerderij, de ligging van het plangebied ten opzichte van het genoemde Natura 2000 gebied en het feit dat de gehele boerderij sinds 2009 bewoond is (na afgifte van een bouwvergunning, nu omgevingsvergunning activiteit bouw) zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten voor dit gebied.

Wet natuurbescherming 2017

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

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden en de aard van de beoogde plannen binnen het plangebied (de planologische splitsing van een woonboerderij) bestaat er geen aanleiding tot nader onderzoek.

Ook met betrekking tot de latere bouwactiviteiten ten behoeve van de beoogde aanpassing aan de gevel ter versterking van de cultuurhistorische waarde van het pand, worden geen negatieve effecten op de omliggende natuurgebieden verwacht. Verder gaan de beoogde plannen niet uit van het kappen of rooien van bestaande bomen waardoor de flora en fauna en/of Natura 2000-gebieden in en rond het plangebied niet aangetast zullen worden.

Omdat reeds sinds 2009 ook het voormalige stalgedeelte wordt bewoond is er in het kader van de nu beoogde woningsplitsing geen sprake van een toename van de stikstofemissie als gevolg van een extra verwarmingsinstallatie. Ook dit leidt tot de conclusie dat de beoogde woningsplitsing niet leidt tot een (verdere) aantasting van natuurwaarden van Natura2000-gebieden noch van andere natuurgebieden.

Conclusie

De huidige plannen binnen plangebied hebben geen nadere nadelige gevolgen voor de planten en/of dieren in het plangebied en/of ten aanzien van het dichtst bijgelegen Natura 2000 gebied 'De Deurnese Peel & Mariapeel' en voldoen derhalve aan de randvoorwaarden van de Wet natuurbescherming en aan de voorwaarden van onderliggende regelingen.

2.2.6 Bedrijven en milieuzonering

De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Daarbij dient te worden aangetekend dat gasten van stacaravans en groepsaccommodaties wél en recreanten in een tent of caravan niet beschermd (hoeven te) worden tegen geluid of geur van omliggende bedrijven c.q. van de weg.

In deze publicatie worden per bedrijfssoort en milieucompartiment indicatieve afstanden gegeven tot gevoelige objecten. Deze vormen vaak de basis voor de Staat van Inrichtingen van bestemmingsplannen. De afstanden hebben een signalerende werking wat betekent dat, zeker wanneer niet direct duidelijk is óf de nieuwe beoogde situatie inpasbaar is, nader onderzoek noodzakelijk kan zijn.

Indien een milieuzone een gevoelig object raakt of overlapt, is maatwerk noodzakelijk om de locatie-specifieke afstand te bepalen. Hierbij kan blijken dat de daadwerkelijke afstand meer of minder bedraagt dan de VNG-brochure aangeeft.

Op 25 meter van de te splitsen boerderij is het bouwblok van de veehouderij Molenhof 12 gelegen. Op de rand van dit bouwblok is een werktuigenloods gelegen op 25 meter van de woonboerderij. Aan de overzijde van de doorgaande straat (Molenhof) is het melkvee van deze ondernemer gehuisvest. Hiervoor dient op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Aan deze indicatieve richtafstand wordt niet voldaan. Voornamelijk vindt in genoemde werktuigenloods de stalling van werktuigen plaats ten behoeve van werkzaamheden. De vraag kan gesteld worden óf de genoemde in acht te nemen afstand 50 meter zou moeten bedragen maar gemakshalve gaan we daar vanuit.

In de hierboven geschetste situatie kan gesteld worden dat sprake is van een overbelaste situatie. Evenwel kan gesteld worden dat door de woningsplitsing van de woonboerderij aan de Molenhof 10 de situatie niet verslechtert voor genoemde ondernemer. Sinds jaren wordt de gehele boerderij bewoond en dit is nog eens bekrachtigd middels een door de gemeente Deurne verleende omgevingsvergunning uit 2009. Tegen de toen verleende omgevingsvergunning is destijds geen zienswijze ingediend en de omgevingsvergunning is onherroepelijk geworden. Verder had en heeft het perceel Molenhof 10 de bestemming Wonen. Ook hierbij geldt dat het planologisch splitsen van de woonboerderij niets verandert aan de overbelaste situatie en derhalve het bedrijf Molenhof 12 niet verder in haar bedrijfsvoering wordt beperkt.

Het gedeelte van het bouwblok dat binnen 50 meter ligt van de boerderij kan momenteel al niet worden gebruikt voor het houden van dieren aangezien ook het voormalige stalgedeelte sinds de door de gemeente in 2009 verleende omgevingsvergunning bewoond wordt en daarmee sindsdien een woonfunctie heeft.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De naastgelegen inrichting Molenhof 12 is voor te splitsen woning in het plangebied het meest bepalend voor geur. De dieren binnen deze inrichting worden gehouden aan overzijde van de weg Molenhof. Aan de zijde waar ook Molenhof 10 is gelegen is alleen een werktuigenloods gelegen. In deze loods mogen vanwege de huidige beperkingen van de woning Molenhof 10 reeds geen dieren worden gehouden. De minimaal in acht te nemen (vaste) afstand voor rundvee bedraagt in het buitengebied 50 meter. Aan deze minimale afstand wordt voldaan aangezien de werkelijk afstand circa 87 meter bedraagt. Het bedrijfsgebied Molenhof 12 waar wel dieren worden gehouden is derhalve op voldoende afstand van het plangebied gelegen, waardoor met betrekking tot geur geen sprake is van een overbelaste en daarmee onacceptabele situatie. Maar ook in deze geldt dat al zou sprake zijn van het houden van melk/-rundvee in het bedrijfsgebouw dat nu dienst doet als werktuigenloods, er sprake zou zijn van een overbelaste situatie. Die overbelaste situatie bestond al vóór de nu beoogde planologische splitsing van de boerderij binnen het plangebied temeer de boerderij al volledig als woning werd en wordt gebruikt (functionaliteit) en ook planologisch volledig de bestemming Wonen had en heeft. Het (vee)bedrijf op nummer 12 wordt derhalve niet verder in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Verderop aan de overzijde van de Kaweische Loop, die de grens vormt tussen Deurne en Bakel (gemeente Gemert-Bakel) liggen respectievelijk aan het Heidveld 1, Heidveld 4 en Heidveld 6 een paardenhouderij, een gemengd veebedrijf (zoogkoeien/fokstieren en vleesvarkens) en nog een gemengd veebedrijf (zoogkoeien en vleesvarkens). Voor al deze inrichtingen/veehouderijen geldt dat tussen het plangebied (Molenhof 10) en deze inrichtingen op een kortere afstand andere (geur)gevoelige objecten zijn gelegen zoals aan de burgerwoningen aan Molenhof 9/9a en 11. Deze woningen zijn bepalender zijn bij de toetsing of de omliggende bedrijven aan het Heidveld in hun bedrijfsvoering belemmerd worden dan de te splitsen woonboerderij aan Molenhof 10. Net als de inrichting aan de Molenhof 12 vormen ook deze overige inrichtingen geen belemmering voor de beoogde plannen in het plangebied.

Woon- en leefklimaat (in relatie tot cumulatieve geurhinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet ook gekeken worden in hoeverre het woon- en leefklimaat in voldoende mate kan worden gewaarborgd voor de bewoners aan de Molenhof 10.

Vastgesteld wordt dat het plangebied zich kenmerkt als een gebied *met een goede tot zeer goede kwaliteit van leefomgeving* (de achtergrondbelasting/geur). Dat gold vóór en geldt ná de beoogde splitsing gezien het feit dat de boerderij al sinds 2009 volledig wordt bewoond en de bestemming Wonen heeft. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied veranderen niets aan de situatie. Er was en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Endotoxine (Veehouderij en volksgezondheid)

Een (landelijk) toetsingskader voor intensieve veehouderij en de effecten op de volksgezondheid ontbreekt. Er bestaan derhalve nog geen concrete normen of aan te houden afstanden die in acht genomen moeten worden bij de vergunningverlening en/of bij de ruimtelijke planning. Verschillende gemeenten werken samen met de GGD aan een toetsingskader om zo rekening te kunnen houden met de gezondheidsaspecten van intensieve veehouderijen.

De GGD heeft vorig jaar geadviseerd om een afstand van 250 meter aan te houden tot intensieve veehouderijen. Er zijn binnen deze afstand hogere concentraties fijn stof, endotoxinen en veespecifieke MRSA-bacterie meetbaar met mogelijk negatieve gezondheidseffecten. Dit betekent dat binnen een straal van 250 meter van intensieve veehouderijbedrijven geen gevoelige bouwwerken en bestemmingen kunnen worden gerealiseerd. Andersom geldt dat binnen een straal van 250 meter rond gevoelige bestemmingen of bouwwerken de ontwikkelingsruimte van intensieve veehouderijen wordt beperkt. De GGD sluit ontwikkeling van veehouderijen binnen 250 meter echter niet uit en ziet de geurnorm en de achtergrond geurbelasting als het toetsingskader om ontwikkelingen toe te staan.

Net als bij geur geldt voor de endotoxine dat twee kanten op beredeneerd wordt en er ook sprake is van een omgekeerde werking om te voorkomen dat gevoelige objecten zich te dicht bij veehouderijen zouden kunnen vestigen waardoor mogelijk de bedrijfsontwikkeling van veehouderijen in het gedrang zou kunnen komen en waarbij tevens de gezondheid van omwonenden in het gedrang zou kunnen komen.

In onderhavige situatie is reeds sprake van bewoning van het gehele pand. De gezondheid van bewoners wordt door de beoogde woningsplitsing niet verder verslechterd en andersom geredeneerd worden omliggende veehouderijen door deze ontwikkeling niet verder in hun bedrijfsvoering belemmerd. Dit geldt ook voor eerder genoemde inrichtingen aan het Heidveld te Bakel (gemeente Gemert-Bakel) daar dichterbij dan Molenhof 10 andere gevoelige objecten (woningen aan het Molenhof 9/9a en 11) zijn gelegen.

Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het in deze notitie gepresenteerde *Endotoxine toetsingskader 1.0* haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. Op basis van de verkregen nieuwe kennis en wetenschappelijke inzichten is met het Endotoxine toetsingskader 1.0 per locatie en voor iedere individuele varkens- of pluimveehouderij in Nederland te bepalen of de endotoxineblootstelling naar de omgeving te hoog zal zijn of niet. Te hoog betekent in deze dat de blootstelling hoger is dan de advieswaarde van 30 EU/ m3 van de Gezondheidsraad.

Wanneer uit de toetsing blijkt dat sprake is van een overschrijding van de advieswaarde, dan gaat de gemeente of de provincie het gesprek aan met de veehouder. Daarin wordt de problematiek en de ontstane situatie besproken. Vervolgens worden de mogelijkheden verkend om de aanvraag aan te passen tot standstil of emissiereductie is bereikt. Ook kan worden nagegaan of schriftelijk instemming met uitstel op de besluitvorming op de vergunningaanvraag mogelijk is.

Afhankelijk van de uitkomst van de dialoog besluit het bestuur van de gemeente of de provincie hoe het verder moet de vergunningaanvraag. Het kan zijn dat het bestuur een besluit moet nemen over het weigeren of verlenen van de vergunning of over het opleggen van uitstel. De aspecten die bij deze afweging een rol spelen worden in de notitie behandeld, evenals de financieel-juridische kanten.

Naast het traject van de vergunningen kan deze notitie ook in het kader van de ruimtelijke ordening worden toegepast bij de vraag of in de beoogde situatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het bedrijf met meeste fijnstofemissie in de omgeving van het plangebied is gelegen aan het Heidveld 4 te Bakel (gemeente Gemert-Bakel) met een fijnstofemissie van 432 kg per jaar emissie (kg/jr). Op basis van het rekenmodel moet dan een afstand van 133 meter worden aangehouden. De feitelijke afstand is 290 meter, waardoor endotoxinenconcentratie ter hoogte van plangebied acceptabel te noemen is.

Conclusie

In het kader van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en de (omgekeerde werking van de) Wet geurhinder en veehouderij en worden door beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied geen (nadere) beperkingen voor omliggende bedrijven opgeworpen en kan met de aanpassing van het bestemmingsplan worden ingestemd. Dit geldt ook voor het aspect *endotoxine* waarbij de invloed van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden wordt gemeten, hoewel er nog geen landelijke normen bestaan.

In beide gevallen is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de boerderij aan het Molenhof 10/10a en worden omliggende veehouderijen niet verder belemmerd in hun bedrijfsvoering.

2.2.7 Geluid

Een nieuwe ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een nieuw geluidgevoelig object, dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidshinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In het kader van geluid dient onderzocht te worden of de geluidsbelasting door het wegverkeer op de gevel van te splitsen boerderij aan het Molenhof 10 voldoet aan de normen van de Wet geluidhinder. Daarnaast dient onderzocht te worden wat de invloed is qua geluid van werkzaamheden in en rond de werktuigenloods (aan de Molenhof 12) op het plangebied en met name voor de bewoners in de boerderij. Is er sprake van een goed woon- en leefklimaat? Hiertoe heeft Physibuild een kort onderzoek uitgevoerd en daarover een notitie opgesteld (rapportnummer: W 052-NO-1, d.d. 14 maart 2017). Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bij de ruimtelijke toelichting gevoegd.

Een goed woon- en leefklimaat kan gewaarborgd worden luidt de conclusie van dit onderzoek. Ook leidt de splitsing van de boerderijwoning niet tot een beperking in de bedrijfsactiviteiten van Molenhof 12.

Wegverkeerslawaaï

De gemeente Deurne geeft in het document instemming principeverzoek zelf aan dat de geluidbelasting op de gevel ter plaatse van het plangebied maximaal 49 dB bedraagt. Het betreft hier de gevel waar de bestaande woning is gesitueerd (aan de zuidzijde van de boerderij). Voor de nieuwe woning is de verwachting dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Men verwijst hierbij naar onderstaande figuur met geluidcontouren.



Geluidskartaal wegverkeerslawaai gemeente Deurne

Op deze figuur is duidelijk zichtbaar dat de gevel van de nieuwe woning (zwart blokje) geheel binnen de lagere geluidscontour valt ($\leq 48\text{dB}$). Hierdoor is aannemelijk dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB in het kader van de Wet geluidhinder temeer met name het noordelijk gedeelte van de boerderij binnen het plangebied visueel en fysiek gezien afgeschermd wordt van het wegverkeerslawaai door de agrarische bedrijfs woning en de werktuigenloods op nummer 12.

Activiteiten werktuigenloods Molenhof 12

De activiteiten die in de werktuigenloods van Molenhof 12 mogen plaatsvinden zijn vanwege geur reeds beperkt (er mogen daar geen dieren gestald worden). Vanwege de ligging van de bestaande en nieuwe woning binnen de richtafstand van 30 meter van de werktuigenloods (vergelijkbaar met akkerbouwactiviteiten), mag er alleen een tweede woning gecreëerd worden indien dit niet leidt tot beperking van de activiteiten in de loods. Aangezien geluid de bepalende factor is voor deze richtafstand wordt dit aspect nader bezien. Hoewel de gehele boerderij binnen het plangebied al sinds 2009 wordt bewoond (door het verlenen van een omgevingsvergunning door de gemeente daarvoor) is evenwel een kort onderzoek uitgevoerd door het akoestisch onderzoeksbureau Physibuild naar de invloed van de activiteiten in de werktuigenloods op (het woon- en leefklimaat van) de boerderij in het plangebied. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bij de ruimtelijke toelichting gevoegd.

De activiteit die in en rond de werktuigenloods op nummer 12 het meeste geluid geproduceerd wordt is het geluid afkomstig van een rijdende tractor of vrachtwagen ten behoeve van de aan- en afvoer van goederen. Een tractor/vrachtwagen heeft een geluidvermogen L_w van maximaal 103 dB . Uitgaande van verhard terrein waar deze op rijdt (en dus geen absorptie van het geluid door de bodem) bedraagt op een afstand (r) van 25 meter het geluiddrukkniveau $L_p = 78\text{ dB}$ ($L_p = L_w - 20 \log(r)+3$). Dit geluidniveau treedt echter op als het voertuig 24 uur per dag op dezelfde plek zou rijden, en er geen afscherming zou zijn door gebouwen. In werkelijkheid wordt het geluid afgeschermd door de werktuigenloods die tussen het verharde terrein voor de werktuigenloods van Molenhof 12 en de woning van Molenhof 10 aanwezig is.

De tractor of vrachtwagen zal tevens slechts maximaal enkele keren per dag gedurende enkele minuten nabij de loods rijden (rijden van openbare weg naar de loods en omgekeerd). De rest van de tijd zal het voertuig stilstaan in/bij de loods of zal men buiten het terrein van Molenhof 12 rijden. Een eenvoudige berekening is gemaakt volgens onderstaand model.

Physibuild

project
opdrachtgever



De resultaten van deze berekening zijn weergegeven in onderstaande tabel (tabel 1), waarbij Molenhof 10a staat voor de nieuwe woning dat zich bevindt in het meest noordelijke deel van de bestaande woonboerderij.

Tabel 1. Equivalent geluidniveau in ontvangerpunten

wnp	adres	wnh	bronnaam	Li	Cm	LAeq,d	LAeq,a
1	molenhof10	1.50	tractor	45.84	2.10	40.73	40.73
1	molenhof10	4.50	tractor	46.38	0.00	43.37	43.37
2	Molenhof 10a	1.50	tractor	43.25	2.12	38.12	38.12
2	Molenhof 10a	4.50	tractor	43.86	0.00	40.85	40.85

Bij deze berekening is uitgegaan van een voertuig met een geluidvermogen van $L_w = 103$ dB met een (worst-case) bedrijfsduur van 6 uur gedurende de dagperiode en 2 uur in de avondperiode.

De maximale geluidbelasting ter plaatse van de (nieuwe) woning Molenhof 10a bedraagt $LA_{eq} = 43$ dB(A). Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldaan wordt aan de geluidseisen nabij de gevel van de woningen en dat door het creëren van een tweede woning op deze afstand van de voertuigenloods de bedrijfsactiviteiten van Molenhof 12 niet verder beperkt zullen worden door de beoogde splitsing van de woonboerderij in het plangebied (Molenhof 10).

Conclusie

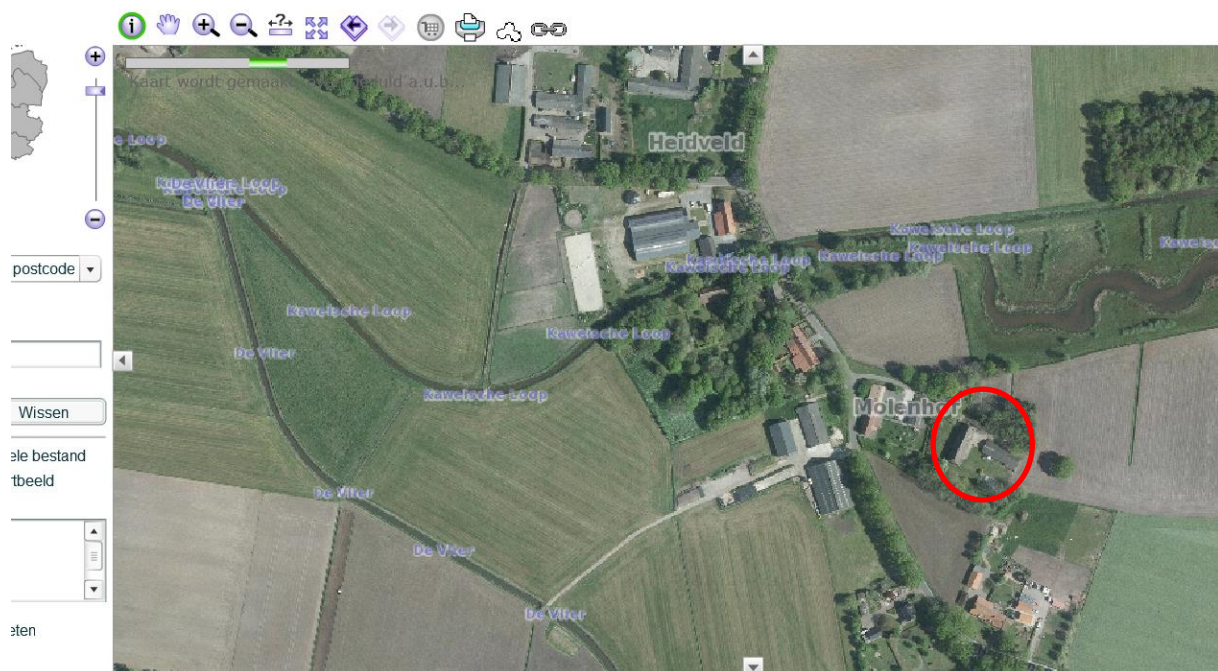
Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat zowel als het gaat omtrent de toetsing van het wegverkeerslawaaï, als ook ten aanzien van de activiteiten in/nabij de werktuigenloods op het perceel Molenhof 12 voldaan wordt aan de gestelde normen (respectievelijk de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer) voor wat betreft de geluidbelasting op de gevel van de bestaande en nieuw te creëren woning aan de Molenhof 10/10a. Een goed woon- en leefklimaat wordt tevens gewaarborgd. En tenslotte leidt de splitsing van de woonboerderij niet tot een beperking in de bedrijfsactiviteiten van omliggende bedrijven en dan met name op Molenhof 12.

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen splitsing van de woonboerderij aan de Molenhof 10/10a.

2.2.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Risicokaart



Bron Risicokaart. Rood omcirkeld het plangebied aan de Molenhof 10 te Deurne

In onderhavige situatie is er geen sprake van het realiseren van een nieuw kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object dat is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een risicobron, noch bevinden zich in de omgeving een of meerdere nieuwe installaties die verdere nadelige gevolgen zou kunnen hebben voor de bewoners van een van de gesplitste woningen aan de Molenhof 10 te Deurne.



Bovenstaande kaart toont aan dat de te splitsen woonboerderij in het plangebied (aangeduid met 'ster') niet is gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een installatie van een van omliggende inrichtingen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaat er derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

Conclusie

De beoogde plannen in het plangebied passen binnen de kaders van de wet- en regelgeving ten aanzien van de externe veiligheid. De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied van een risicobron.

2.2.9 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van het plangebied geen leidingen aanwezig die een belemmering zouden vormen voor de plannen aan de Molenhof 10 te Deurne.

2.2.10 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt.

Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

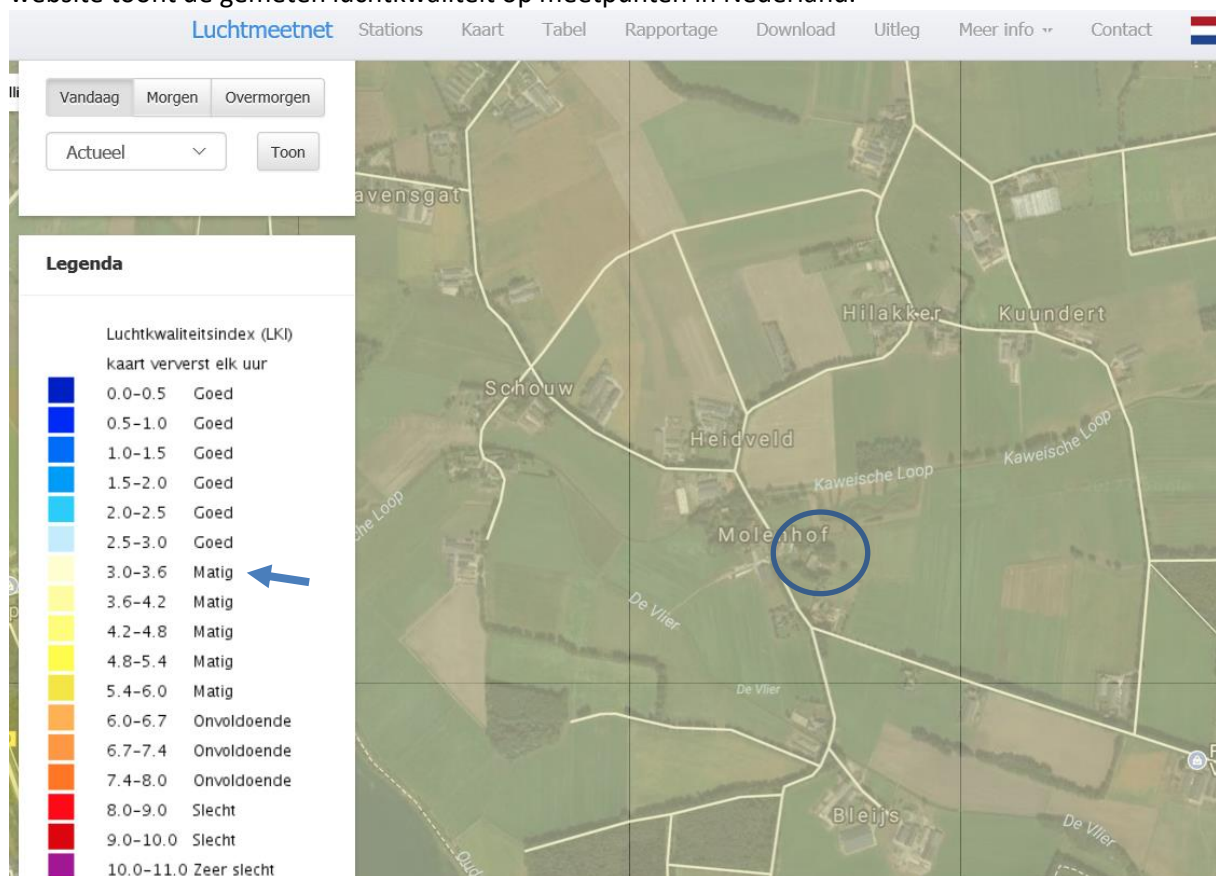
De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Dg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In de *Regeling NIBM* is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het planologisch splitsen van een bestaande woning (boerderij) in twee woningen. Derhalve kan dit plan gezien worden als een project dat een niet in een betekenende mate bijdrage levert op het gebied van de luchtkwaliteit.

Goed woon en leefklimaat

Luchtmeet is een initiatief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM), GGD Amsterdam, DCMR Milieudienst Rijnmond, Provincie Limburg, Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) en Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB). De website toont de gemeten luchtkwaliteit op meetpunten in Nederland.



Uitsnede kaart luchtmeetnet.nl met in blauwe cirkel het plangebied

Ter hoogte van het plangebied geldt een matig woon- en leefklimaat (3.0-3.6) op grond van de Luchtqualiteitsindex (Lki met monitoring van PM₁₀/fijnstof en NO₂/stikstofdioxide). Daar reeds sprake was van bewoning van de (te splitsen) woonboerderij aan Molenhof 10 en van een bestemming 'Wonen' vindt er geen wijziging plaats in de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. De Lki (gemeten

tussen tussen de 3 en 4) afgezet wordt tegenover de schaal van 1 (zeer goed) tot 10/11 (zeer slecht) kan dan blijvend als voldoende worden getypeerd.

Voorgaande betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan en dat sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het onderhavige plan voor het splitsen van een woonboerderij binnen het plangebied draagt *niet in betekenende mate* bij aan het aspect luchtkwaliteit en dit aspect vormt dan ook geen belemmerende factor voor de plannen aan de Molenhof 10. Ook zal het woon- en leefklimaat in de beoogde situatie (te weten: voldoende) gelijk blijven aan de situatie waarbij de woonboerderij weliswaar nog niet gesplitst was maar wel volledig bewoond was en de woning en het perceel de bestemming 'Wonen' had.

2.2.11 Landschapswaarden

In dit kader wordt verwezen naar verwezen naar paragraaf 1.2.2 van onderhavige ruimtelijke toelichting.

2.2.12 Verkeer en infrastructuur

De plannen binnen het plangebied leiden niet tot een extra aantrekkende werking op het verkeer doordat het aantal bezoekers niet noemenswaardig zal toenemen.

In de parkeerbehoefte kon en kan in blijvende mate worden voorzien zijnde 2 parkeerplaatsen per woning binnen de grenzen van het plangebied.

Conclusie

Het splitsen van de woonboerderij aan de Molenhof 10 te Deurne voldoet aan de eisen voor verkeer en infrastructuur (parkeernormen CROW) en ook wordt voldaan aan de gemeentelijke Nota parkeernomen 2013.

2.2.13 Besluit m.e.r.

Voor voorgenomen plannen binnen het plangebied geldt geen mer(boordelings)plicht in het kader van het Besluit m.e.r..

Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de woningsplitsing aan de Molenhof 10 te Deurne.

2.2.14 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 juli 2017 is de (gewijzigde) ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld en is artikel 3.1.6 lid 2 tot en met 4 Bro van kracht geworden.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat niet meer zoals 'de ladder' uit 2012 uit drie treden, voorheen opgenomen in de subleden a – c. De nieuwe Ladder bestaat in weze uit de eerste twee 'oude' treden, samengevoegd in één artikellid. Dit betekent dat als in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven. Indien de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

De derde trede is komen te vervallen. Deze vergde dat, indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, toegelicht wordt dat de betrokken locatie goed bereikbaar is. Verder is in de nieuwe ladder het begrip "*actuele regionale behoefte*" vervangen door "*behoefte*". Volgens de nota van toelichting (p. 6-7) leidde het begrip "*regionale*" tot discussie over de vraag of de toelichting betrekking diende te hebben op een bestuurlijke regio of op het ruimtelijk verzorgingsgebied/de marktregio.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame ontwikkeling?

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Voordat getoetst wordt of een voorziene ontwikkeling 'nieuw' is, dient te worden getoetst of onderhavige ontwikkeling kan worden aangemerkt als een 'stedelijke' ontwikkeling. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder.

Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In de literatuur wordt er bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw zelfs gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie is het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd twaalf (ABRvS 22-07-2015, ECLI:NL: RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Er is in onderhavige situatie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op de binnen het plangebied geplande ontwikkelingen. Nader behoefteonderzoek is dan ook niet aan de orde.

3 JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 INLEIDING

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het wijzigingsplan nader toegelicht.

3.2 Uitgangspunten

3.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het onderhavige wijzigingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

3.2.2 Planonderdelen

Het wijzigingsplan 'Molenhof 10, Deurne' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- ✓ de grens van het plangebied;
- ✓ de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- ✓ de gebiedsaanduidingen: 'wro-zone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)', 'vrijwaringszone - funnel 130 m +nap', 'vrijwaringszone - funnel 177,1 m +nap', 'vrijwaringszone - radarverstoringsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- ✓ de aanduiding: 'cultuurhistorische waarden'.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het wijzigingsplan 'Molenhof 10, Deurne' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en zijn gebaseerd op de geldende regels uit de Tweede herziening bestemmingsplan 'Buitengebied'. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

3.3 Inleidende regels

3.3.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere

uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

3.3.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven.

3.4 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan of wijzigingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- ✓ bestemmingsomschrijving;
- ✓ bouwregels;
- ✓ nadere eisen;
- ✓ afwijken van de bouwregels;
- ✓ specifieke gebruiksregels;
- ✓ afwijken van de gebruiksregels;
- ✓ omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- ✓ omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- ✓ wijzigingsbevoegdheid.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

3.4.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat die desbetreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies.

3.4.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

3.4.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met de bestemming. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

3.4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

3.4.6 Bestemmingen

Wonen

De gronden zijn bestemd tot 'Wonen', waarbij op de verbeelding het maximaal toegestane aantal wooneenheden is aangeduid. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' is er een extra wooneenheid toegestaan, doordat sprake is van een woningsplitsing.

In het vigerende bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin woningsplitsing kan worden toegestaan bij rijks- en gemeentelijke monumenten, langgevel-boerderijen en woonboerderijpanden met cultuurhistorische waarden. Hierbij mag de inhoud per woning niet minder zijn dan 350 m² en de toegestane omvang van bijgebouwen per gesplitste woning mag maximaal 150 m² bedragen.

Voor de regeling van de bestemming 'Wonen' is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Zo is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen, kleinschalig kamperen en statische opslag. Qua aantal wooneenheden worden er in het voorliggende wijzigingsplan, waar eerst één woning was toegestaan nu twee wooneenheden mogelijk gemaakt door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.

3.5 Algemene regels

3.5.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijkloidend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

3.6 Overgangs- en slotregels

3.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.

3.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer. Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien 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.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarin dit initiatief in meegenomen zal worden, zal conform de wettelijke regelingen (Wet ruimtelijke ordening/Algemene wet bestuursrecht) kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of niet vast te stellen.

4.3 Wettelijk vooroverleg

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

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas.

Reacties wettelijk vooroverleg

Bij brief van de Provincie d.d. 14 juli 2017 (met kenmerk C2210983/4213994) en per e-mail van het waterschap van 6 juli 2017 hebben beide organen gereageerd door te stellen dat het voorontwerp van het wijzigingsplan Molenhof 10 geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen als het gaat om provinciale belangen respectievelijk dat de wateraspecten goed zijn verwerkt in het wijzigingsplan en geen aanleiding zijn voor het maken van op- of aanmerkingen.

4.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenhof 10 Deurne' heeft vanaf 19 januari 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het wijzigingsplan ingediend.

Het wijzigingsplan is door het college van burgemeester en wethouders op 13 maart 2018 ongewijzigd vastgesteld.

5 Eindconclusie

Er bestaan geen belemmeringen voor het wijzigen van het bestemmingsplan in verband met de beoogde splitsing van de woonboerderij aan de Molenhof 10 in twee zelfstandige woningen. Er wordt voldaan aan de planologische kaders van de Rijksoverheid, de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Deurne en daarnaast aan alle milieuaspecten.

6 Bijlagen

Bijlage 1 Situatietekening/ gevelaanzicht plangebied (buro Kijq)

Bijlage 2 Memo akoestisch bureau Physibuild

