



**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Mortierpad ongenummerd te Liessel**

**Gemeente Deurne
Augustus 2024**

**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
t.b.v. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)**

**‘Mortierpad ongenummerd te Liessel’
Gemeente Deurne**

ETFAL:



Omgevingsvergunning:



Opdrachtgever:



Versie: ETFAL.Hoofdstraat.2024-02

Datum: 29 augustus 2024

Inhoudsopgave

Bijlagen	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Tijdelijk omgevingsplan gemeente Deurne	6
1.4 Gewenste ontwikkeling in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan	7
1.5 Opzet ETFAL (hierna: onderbouwing)	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Conclusie beleidskader	22
Hoofdstuk 4 Fysieke Leefomgeving	23
4.1 Flora & Fauna	23
4.2 Milieu	26
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.4 Water	42
4.5 Verkeer en parkeren	44
4.6 Leidingen	46
4.7 Stedenbouw en planologie	46
4.8 M.e.r-beoordeling	47
Hoofdstuk 5 Haalbaarheid	48
5.1 Economische haalbaarheid	48
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	49
5.3 Conclusie	50
Hoofdstuk 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	51
6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	51
6.2 Conclusie	51
Hoofdstuk 7 Uitvoering	52

Bijlagen

Bijlage 1:	Quicksan flora en fauna
Bijlage 2:	Aerius berekening
Bijlage 3:	Bodemonderzoek NEN5740
Bijlage 4:	Geohydrologisch onderzoek
Bijlage 5:	Participatieverslag

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het projectgebied, plaatselijk bekend als deel van het perceel Hoofdstraat 59 te Liessel, ligt onder andere in het gebied van het ter plaatse geldende deel van het tijdelijke omgevingsplan 'bestemmingsplan Kom Liessel, 2^e herziening'. Het projectgebied heeft de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie – hoog'. Initiatiefnemer is voornemens op het perceel één extra woning te realiseren. Het deel van het perceel waarop de woning wordt gesitueerd is ingericht als tuin, behorende bij de woning met adres Hoofdstraat 59 te Liessel.

Luchtfoto met het projectgebied rood omrand en het overig deel van Hoofdstraat 59 geel omrand



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.2 Projectgebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie G, nummer 5346. De nieuw te bouwen woning wordt georiënteerd en ontsloten via het Mortierpad. Het perceel Hoofdstraat 59 te Liessel heeft een oppervlak van 1517 m². Het projectgebied krijgt een oppervlakte van circa 558 m². De frontbreedte van het perceel wordt 18 meter en vanaf het Mortierpad gezien wordt het perceel 31 meter diep. Initiatiefnemer is voornemens om in het projectgebied één levensloopbestendige woning met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

Met deze ETFAL toont initiatiefnemer aan dat de bouw van één vrijstaande levensloopbestendige woning met bijbehorende voorzieningen op een deel van het perceel Hoofdstraat 59 te Liessel, ontsloten op Mortierpad te Liessel juridisch, planologisch en economisch mogelijk is. Het perceel is plaatselijk bekend als Mortierpad ongenummerd te Liessel.

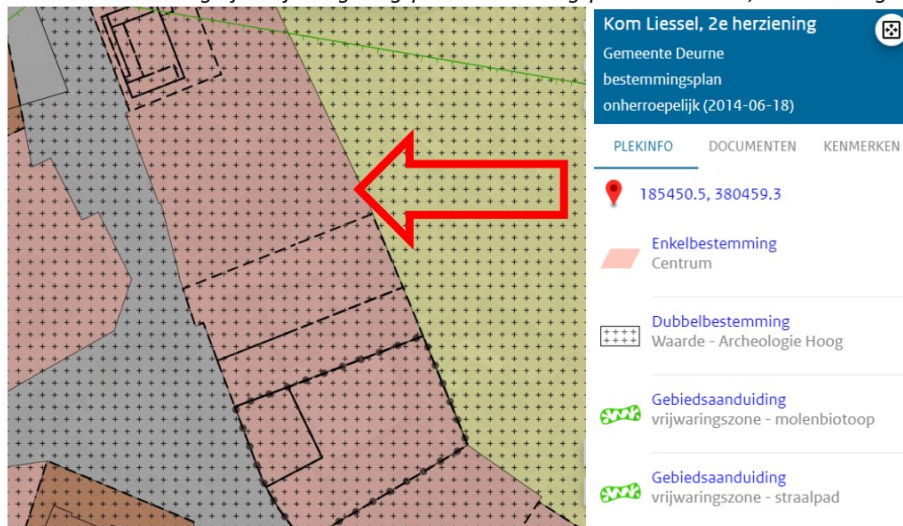
1.3 Tijdelijk Omgevingsplan gemeente Deurne

1.3.1 Tijdelijk omgevingsplan deel: Kom Liessel, 2^e herziening

De locatie Mortierpad ongenummerd te Liessel is gelegen in het gebied van het tijdelijke omgevingsplan 'bestemmingsplan Kom Liessel, 2^e herziening'.

De locatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie Hoog'.

Uitsnede verbeelding tijdelijk omgevingsplan bestemmingsplan Kom Liessel, 2^e herziening



De rode pijl geeft het plangebied aan

Centrum

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

- wonen, in bestaande woningen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': nieuwe woningen tot een maximum van het aangegeven aantal;
- speelvoorzieningen;
- wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Nieuwbouw van woningen is in het projectgebied niet rechtstreeks toegestaan. Het

bestemmingsplan kent geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden die de bouw van één extra woning mogelijk maken.

Waarde – Archeologie Hoog

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

- 1.3.2 Tijdelijk omgevingsplan 'Herstelbestemmingsplan bebouwd gebied Deurne 2021'**
De locatie Mortierpad ongenummerd te Liessel is gelegen in het gebied van het tijdelijk omgevingsplan 'Herstelbestemmingsplan bebouwd gebied Deurne 2021'.

Het herstelbestemmingsplan betreft een algemeen herstel bestemmingsplan. Enkele begrippen en regels uit het bestemmingsplan Kom Liessel, 2^e herziening worden in dit bestemmingsplan geactualiseerd. In deze ETFAL ten behoeve van de bouw van één woning op het perceel Mortierpad ongenummerd te Liessel zal rekening gehouden worden met het geactualiseerde beleid zoals opgenomen in het 'Herstelbestemmingsplan bebouwd gebied Deurne 2021'

- 1.3.3 Tijdelijk omgevingsplan 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021'**
De locatie Mortierpad ongenummerd te Liessel is gelegen in het gebied van het tijdelijke omgevingsplan 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021'.

In het deel van het tijdelijke omgevingsplan 'Paraplubestemmingsplan Deurne 2021' werden bij de vaststelling de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Deurne gedeeltelijk herzien. Met de gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen wordt het geactualiseerde beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening verwerkt. Hierdoor kunnen gemeentelijke procedures, zoals het verlenen van omgevingsvergunningen, eenvoudiger verlopen. In deze ETFAL ten behoeve van de bouw van één woning op het perceel Mortierpad ongenummerd te Liessel zal rekening gehouden worden met het geactualiseerde beleid zoals opgenomen in het Parapluplan Deurne 2021.

1.4 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het tijdelijke omgevingsplan

Het perceel waarop onderhavige initiatief wordt gesitueerd heeft de bestemmingen 'Centrum' en 'Waarde – Archeologie Hoog'. Ondanks dat binnen de bestemming Centrum wonen is toegestaan, is het bouwen van een woning in het in het projectgebied niet toegestaan. Het tijdelijke omgevingsplan biedt geen directe dan wel indirecte (afwijking- of wijzigingsbevoegdheid) oplossing om het initiatief mogelijk te maken. Met ETFAL wordt een maatwerk oplossing geboden om de realisatie van één levensloopbestendige woning met bijbehorende voorzieningen in het projectgebied met een BOPA mogelijk te maken.

1.5 Opzet ETFAL (hierna onderbouwing)

Deze onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Fysieke leefomgeving

Hoofdstuk 5: Haalbaarheid

Hoofdstuk 6: Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Hoofdstuk 7: Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

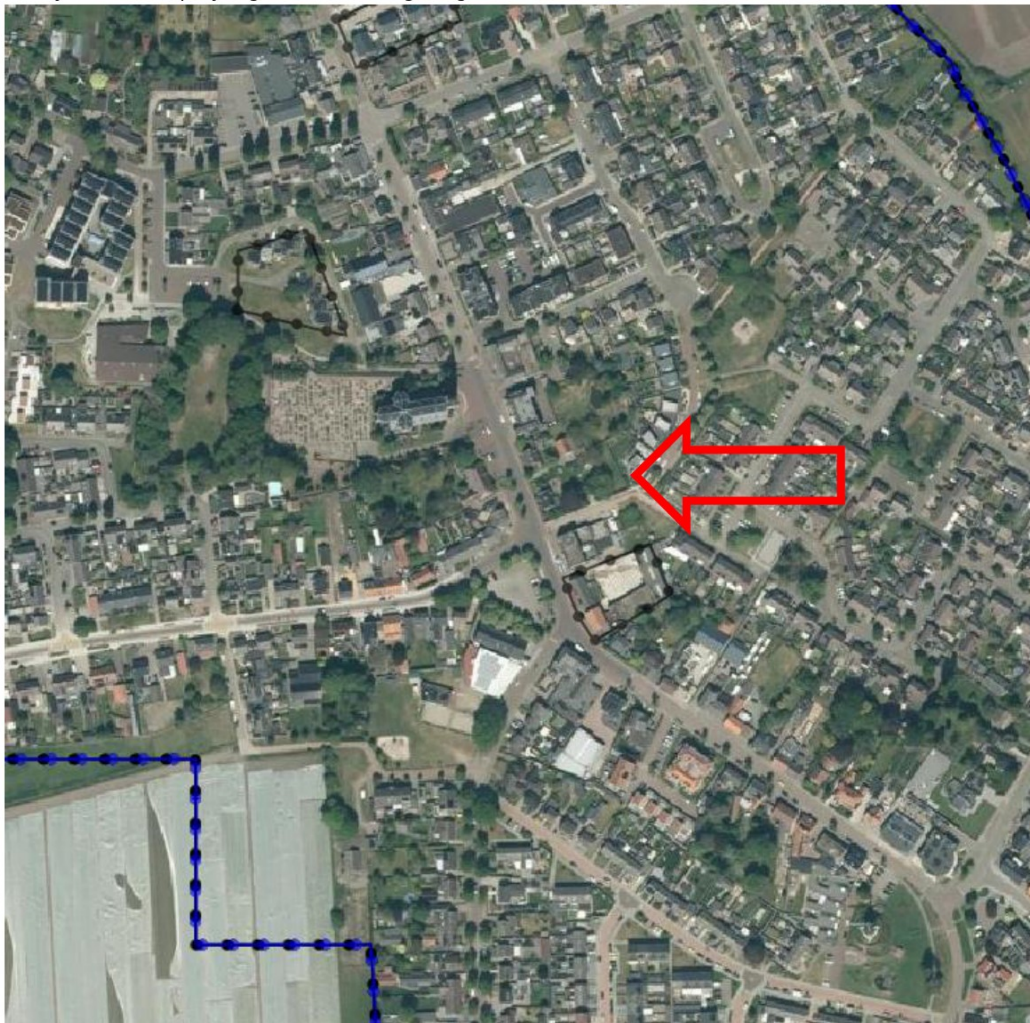
2.1 Bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen aan de noordzijde van het Mortierpad te Liessel. Aan de oost- en westzijde grenst het projectgebied aan een bestaande woning, waarbij de woning aan de westzijde, Hoofdstraat 59 te Liessel, de woning is waar het projectgebied van afgesplitst wordt. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan een onbebouwd stuk grasland met een waterpartij. Aan de overzijde van het Mortierpad is een pand gesitueerd waarin een vers winkel en cafetaria gevestigd zijn.

Het perceel ligt in het centrum van de kern Liessel. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie G, nummer 5346 (deels). Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 558 m².

Het projectgebied maakt nu nog onderdeel uit van Hoofdstraat 59 te Liessel. Het betreft een deel van de achtertuin van genoemde woning.

Luchtfoto van het projectgebied in de omgeving



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl



Het projectgebied roodomrand

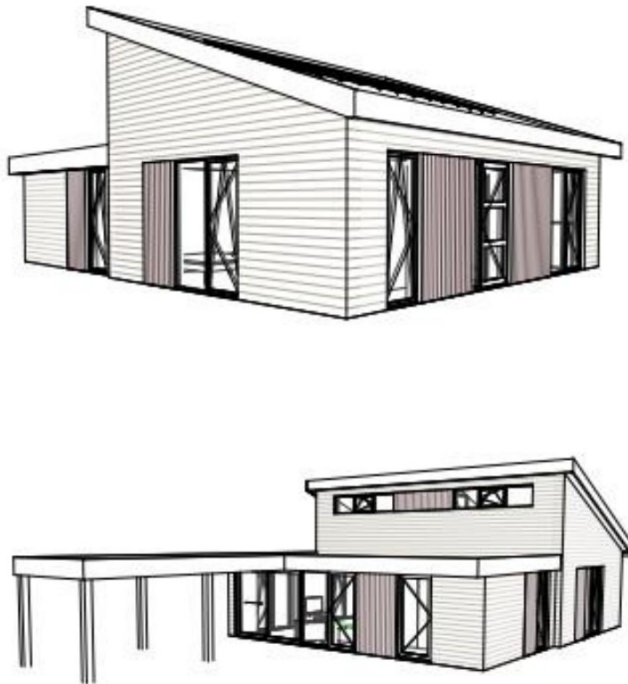
2.2 Toekomstige situatie

Het Mortierpad is een straat met voornamelijk woningen. De nieuwe woning wordt ontsloten op het Mortierpad. Het Mortierpad loopt vanaf de Hoofdstraat naar het Kloosterhof. Ter hoogte van het projectgebied is het Mortierpad over enkele tientallen meters een fietsdoorsteek en niet opengesteld voor gemotoriseerd verkeer. De inrit van de te bouwen woning wordt aan de zuidzijde van het perceel gerealiseerd en niet ter hoogte van de fietsdoorsteek.



Situatietekening toekomstige situatie met het projectgebied roodomrand

Het te splitsen perceel is groot genoeg om er een extra woning te situeren. Het nieuwe bouwkvael krijgt een frontbreedte van 18 meter en wordt circa 30 meter diep. De woning wordt zichtbaar vanuit de openbare weg. De voorgevel van het nieuw te bouwen hoofdgebouw komt niet te ver naar achteren te liggen, zodat deze aansluit bij de bestaande bebouwing aan het Mortierpad. De woning wordt uitgevoerd als een levensloopbestendige woning met één bouwlaag en een kap. Eén bouwlaag past stedenbouwkundig goed en sluit aan bij de levensloopbestendigheid.



Impressie van de nieuw te bouwen woning. De eerste afbeelding is het aanzicht vanaf het Mortierpad, de tweede de achterzijde.

De bewoners van Hoofdstraat 59 te Liessel gaan in de levensloopbestendige woning wonen. Hoofdstraat 59 te Liessel komt daarmee vrij op de woningmarkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

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

Conclusie

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladder plichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Onderhavig initiatief betreft de bouw van één levensloopbestendige woning in bestaand stedelijk gebied. Nu uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de grens voor een stedelijke ontwikkeling bij woningbouw op minimaal 12 woningen is gesteld, is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

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

Gezien het voorgaande is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Gezien het voorgaande staat het Rijksbeleid de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld en op 1 januari 2024 is hij in werking getreden. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar we in 2030 tenminste moeten staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

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

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

De Brabantse Omgevingsvisie zal de komende periode concreet worden vertaald in een omgevingsprogramma en een omgevingsverordening. Inmiddels is op 5 december 2023 de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld.

3.2.2 TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 december 2023 hebben de provinciale staten van Noord-Brabant de TAM- omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: omgevingsverordening) vastgesteld. De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

De inzet van de provincie richt zich vooral op situaties waarbij de provincie een toegevoegde waarde heeft bij het realiseren van maatschappelijke doelen door:

- Richting geven: Naast visievorming en het formuleren van ambities heeft de provincie een verantwoordelijkheid voor het benoemen van randvoorwaarden en spelregels. Bij bovengemeentelijke onderwerpen heeft de wetgever daarvoor een specifieke verantwoordelijkheid gelegd bij provincies. Het gaat dan soms om bescherming tegen onomkeerbare gevolgen zoals voor ons grondwater, natuur en cultuurhistorie. En soms zijn spelregels juist nodig om ontwikkelingen mogelijk te maken door deze op een hoger schaalniveau te bekijken, zoals Nimby projecten of de regionale insteek bij verstedelijking.
- Beweging stimuleren: Door kennis te ontwikkelen, onderzoek te doen en als intermediair op te treden naar het Rijk en buurlanden.
- Ontwikkeling mogelijk maken: Door middelen ter beschikking te stellen, zelf risicodragend te investeren of door zelf de uitvoering ter hand te nemen bij complexe en grotere projecten van algemeen belang.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. We zetten in op:

- a. meerwaardecreatie
- b. technische en sociale innovatie
- c. kwaliteit boven kwantiteit
- d. een continue verbetering van de leefomgeving
- e. proactief en preventief handelen boven gevolgbepierking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts één van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie. Maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid, zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energie-agenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

Bij de omgevingsverordening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een gebruikersvriendelijke verordening met een duidelijke opbouw en eenvoudige regels;
- geen dubbele regelgeving dus er worden geen regels gesteld voor aspecten die al op nationaal niveau zijn geregeld;
- regels ondersteunen de uitvoering en nieuwe manier van werken uit de omgevingsvisie en brengen partners als gemeenten, waterschappen, ondernemers en bewoners zoveel mogelijk in positie om eigen verantwoordelijkheid te nemen;
- regels bieden waar mogelijk ruimte voor eigen invulling en afweging, bijvoorbeeld door meer te werken met doelvoorschriften en open normen;
- een ja, mits benadering door het positief formuleren van voorwaarden.

De omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie. Dit uit zich op verschillende manieren.

Een eerste stap is dat hiermee rekening is gehouden bij het vormgeven van de regels door:

- zoveel mogelijk te werken met doelvoorschriften in plaats van middelvoorschriften;
- ruimte te bieden voor een gebiedsgerichte invulling en oplossingen vanuit een initiatief met 'open' kwalitatieve voorschriften in plaats van 'gesloten' kwantitatieve kaders;
- een 'ja, mits' benadering.

Daarnaast zijn er flexibiliteitsbepalingen opgenomen:

- een hardheidsclausule die toegepast kan worden in de gevallen dat algemene regels in een concreet geval leiden tot onredelijke gevolgen.
- ontheffing van de instructieregels in hoofdstuk 4, hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 voor gevallen waarin 'de verwezenlijking van het beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met de regels te dienen provinciale belangen'. De gehanteerde formulering is rechtstreeks overgenomen uit de Omgevingswet. De ontheffingsmogelijkheid is aanzienlijk verruimt ten opzichte van de voorheen geldende bevoegdheid. Allereerst is de bevoegdheid verruimt naar de instructieregels aan waterschappen en ook naar de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning. Daarnaast is de bevoegdheid ruimer dan de bevoegdheid uit de Wet ruimtelijke ordening, die was beperkt tot bijzondere gevallen. Toepassing van de ontheffingsbevoegdheid is uiteraard niet mogelijk als dat strijdig is met de doelen die de provincie nastreeft, zoals opgenomen in de omgevingsvisie of nader uitgewerkte beleidskaders en programma's;
- maatwerkbepalingen waarbij onder voorwaarden afwijking van de instructieregels mogelijk is in een specifiek geval.

Navolgende figuur geeft de ligging van het projectgebied in de omgevingsverordening weer. Het projectgebied is aangeduid met het rode kader.



Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met het plangebied aangeduid met de rode druppel

In artikel 5.55 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.55 luidt:

(aanhef en lid 1) Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

(Lid 2) Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het projectgebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De bouw van één woning past binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 7.2 van de omgevingsverordening. Voorts is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Door de realisatie van de levensloopbestendige woning wordt een deel van de tuin van Hoofdstraat 59 te Liessel omgezet naar een woning. Voor beide woningen (Hoofdstraat 59 en Mortierpad ongenummerd) ontstaat na de splitsing een volwaardig woonperceel. Het projectgebied, nu tuin, wordt bebouwd met één duurzame, nul op de meter, woning. Het plan bevordert daarmee de omgevingskwaliteit en zorgt voor zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame energie en wordt zorggedragen voor waterberging op eigen terrein.

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

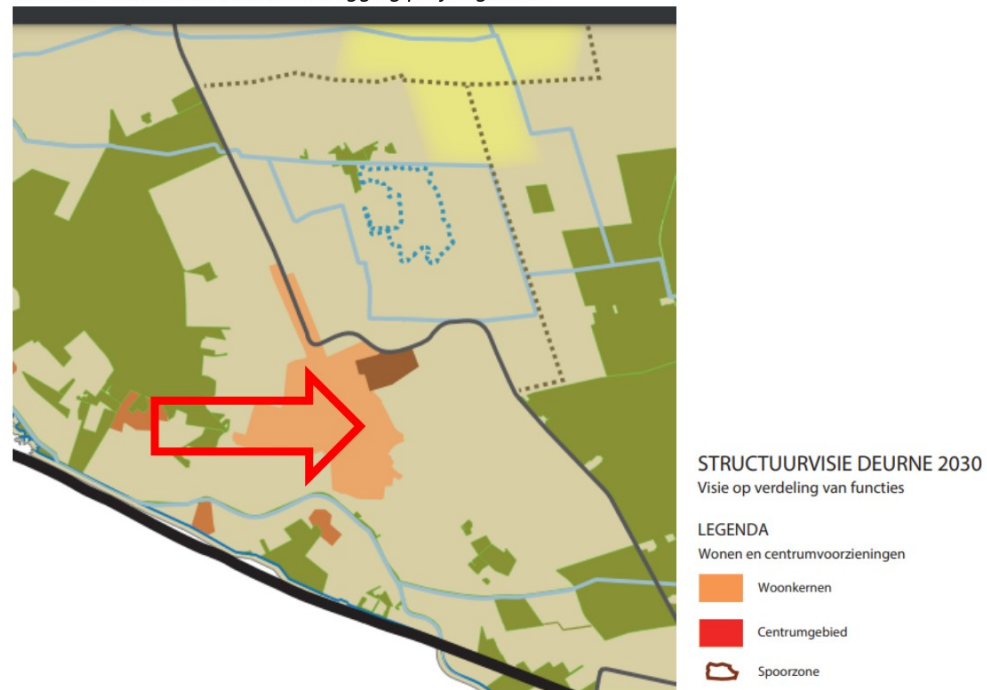
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

De gemeente Deurne heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Deurne 2030. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke mogelijkheden aan voor maatschappelijke functies, en zet in op behoud en

versterking van de omgevingskwaliteiten van onze gemeente. De gemeente wil nadrukkelijk ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Deze structuurvisie vormt de leidraad voor de uitnodigende houding van de gemeente. Ze geeft inzicht in de kwaliteiten van de gemeente Deurne en laat zien waar de kansen liggen. Het landelijk gebied, landschap, natuur, woon- en werkgebieden en recreatie: elk thema biedt aanknopingspunten voor nieuwe initiatieven.

Uitsnede structuurvisiekaart met ligging projectgebied



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

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

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

verduurzaming van woningen, energieneutraal bouwen, onafhankelijk van fossiele brandstoffen en levensloopbestendig bouwen.

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

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

3.3.2 Woonvisie

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

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

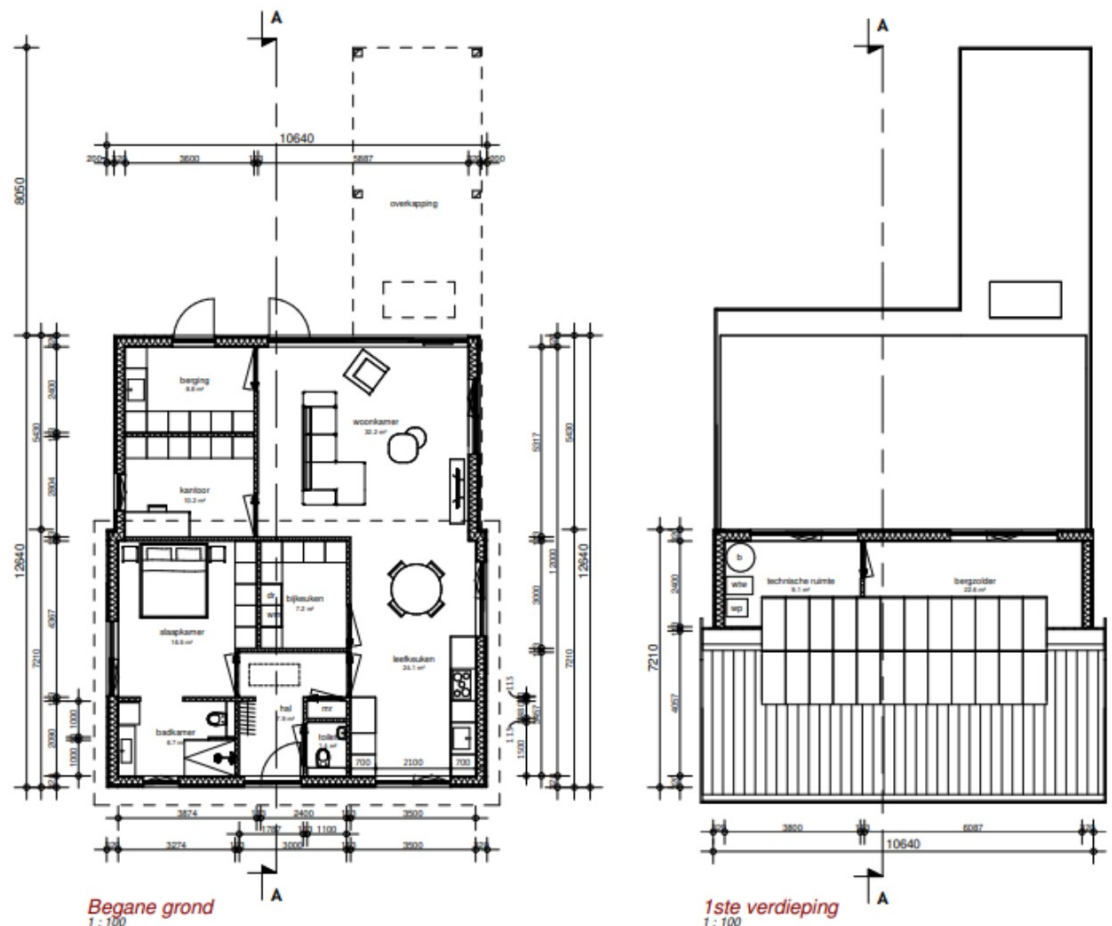
Het initiatief voorziet in de realisatie van één levensloopbestendige woning, ideaal voor senioren. Hieraan blijkt juist behoefte. Qua typologie wordt daarmee aangesloten bij het aanwezige straatbeeld van het Mortierpad. Zo betreft de nieuwe woning een vrijstaande woning uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Het initiatief is beperkt van omvang, het betreft immers maar één woning.

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

1. Binnen een straal van 250 meter van een supermarkt (dagelijkse levensbehoeften, maar ook sociale contacten en beweging (ommetje)),
2. Maximaal 1 extra levensloopgeschikte woning (zie bijlage III) wordt gerealiseerd, en

3. De toevoeging van de extra woning stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk (inclusief omgekeerde werking) is en beide woningen direct verbonden zijn met de bestaande openbare weg (geen woningen op 'achter terreinen').

- Ad 1 De nieuwe woning wordt gerealiseerd op 253 meter van supermarkt Albert Heijn, Oude Molen 2 te Liessel. Omdat de afstand hemelsbreed gemeten mag worden en er in casu sprake is van een rechtstreekse loopverbinding /daadwerkelijke loopafstand, is splitsing van het woonkavel ondanks de overschrijding van 3 meter toch acceptabel. Gezien het voorgaande wordt voldaan aan de Woonvisie van de gemeente Deurne.
- Ad 2 Er wordt één levensloopbestendige woning conform bijlage III van de Woonvisie gerealiseerd waarbij de hoofdmassa een maximaal GBO van 120 m² heeft zoals uit volgende afbeelding blijkt.



- Ad 3 De woning worden direct verbonden met de straat, de nieuwe woning wordt achter de bestaande woning op Hoofdstraat 59 gerealiseerd maar naast Mortierpad 13. De woning krijgt een ontsluiting op het Mortierpad. Dat de woning stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is (inclusief omgekeerde

werking), wordt in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing nader onderbouwd.

De gemeente Deurne heeft de volgende randvoorwaarden aan de bouw van de woning verbonden:

- Levensloopgeschikt conform bijlage 3 Woonvisie 2019;
- Maximaal 120 m2 GBO voor hoofdmassa;
- Vanuit de leefruimten van de woning moet er een duidelijke relatie zijn met de openbare ruimte.

De drie genoemde randvoorwaarden worden opgenomen in de anterieure overeenkomst en als voorwaarde opgenomen in de omgevingsvergunning.

3.4 Conclusie beleidskader

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

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Flora en Fauna

4.1.1 Wet Natuurbescherming

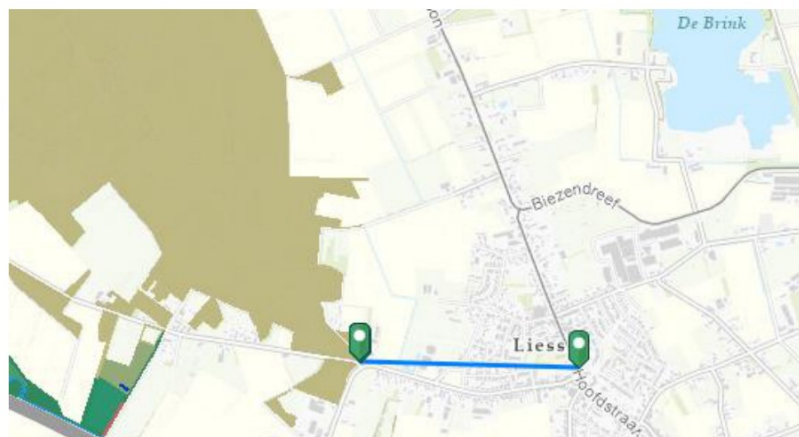
Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming van kracht geworden en op 1 januari 2024 is deze wet opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleid neutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijven ongewijzigd.

Soortbescherming

De wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van één levensloopbestendige woning met bijbehorende voorzieningen. De bestaande bestemming 'Centrum' maakt wonen reeds mogelijk, maar het bouwen van nieuwe woningen niet. Beoogt wordt om met een BOPA in afwijking van het tijdelijke omgevingsplan de bouw van één vrijstaande levensloopbestendige woning mogelijk te maken.

Het projectgebied is ingericht als tuin. Aan de oostzijde is op de perceelgrens een haag aanwezig. Het perceel ligt midden in het bebouwd gebied van de kern Liessel en wordt gebruikt als een tuin bij een woning. Het projectgebied ligt niet in of nabij een NNB-gebied. Het dichtst bij het projectgebied gelegen gebied dat is begrensd als Natuurnetwerk Brabant ligt op 900 meter ten westen van het projectgebied.



Afstand projectgebied – NNB aangegeven met lijn

Om aan te tonen dat flora en fauna niet aan het initiatief in de weg staan is een quickscan flora en fauna opgesteld. De quickscan met nummer 224-LHo59Mo-nw-v1 is als bijlage 1 aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna worden de conclusies uit de Quickscan weergegeven.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in augustus 2024 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Hierbij is met name gecontroleerd op jaarrond beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 12 augustus 2024, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Deze zijn niet aangetroffen. Bij het veldbezoek voor de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Er zijn in de bomen geen spleten of hollen, waar vleermuizen kunnen verblijven, aangetroffen. Alhoewel dit een momentopname betreft, worden de bomen, vanwege het ontbreken van de juiste verblijfsmogelijkheden, als weinig kansrijk beschouwd voor verblijfplaatsen voor vleermuizen.

Door de bouw van de woning, wordt het karakter van het gebied niet beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden.

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

De zorgmaatregelen bestaan in elk geval uit de volgende aspecten:

1. Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:

- Voer eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
 - Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
 - Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dienen de in deze rapportage geconstateerde aandachtspunten in acht worden genomen.
2. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:
- Indien verstoring plaatsvindt, dient een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
 - Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
 - Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken en groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).
3. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.
- Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.
4. Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Gezien het voorgaande bestaan er vanuit het oogpunt van natuurwaarden geen bezwaren tegen het initiatief. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar de als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegde quickscan flora en fauna.

4.1.2 *Natura 2000 en stikstof*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt onderbouwd dat het initiatief noch in de aanleg- noch in de gebruiksfase significant negatieve effecten heeft op nabij gelegen natuurgebieden.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Het dichtst bij het projectgebied gelegen Natura 2000-gebied is de Deurnsche Peel & Mariapeel. Dit gebied ligt aan de noordoost- en zuidoostzijde van Deurne, op een afstand van circa 1,5 kilometer tot het projectgebied.

Om aan te tonen dat het initiatief zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen significant negatieve effecten heeft op het Natura2000 gebied is een Aeriusberekening gedaan. De resultaten zijn als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit de berekening kan worden opgemaakt dat er zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen significant negatieve effecten optreden op het nabijgelegen Natura2000 gebied. De stikstofdepositie op de natuurgebieden bedraagt 0,00 mol/ha/jr voor het planjaar 2024. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2 bij deze onderbouwing.

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

4.2 Milieu

4.2.1 *Bodemkwaliteit*

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de gemeente een aantal regels over het onderwerp bodem in het omgevingsplan van rechtswege gekregen. Het gaat onder andere om regels die komen uit:

- Wet bodembescherming
- Regeling uniforme saneringen
- Besluit lozen buiten inrichtingen

Op grond van artikel 22.29 van het omgevingsplan van rechtswege, kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die betrekking heeft op een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie alleen verleend worden als de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden.

Op grond van paragraaf 5.1.4.5.1 Bkl moet de initiatiefnemer bij een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoek voegen waarin de kwaliteit van de bodem is vastgesteld.

In casu wijzigt het gebruik van de grond niet. Het perceel wordt nu al gebruikt ten dienste van de functie wonen, het betreft immers de tuin bij een bestaande woning. De bestemming van het perceel wordt niet veranderd en blijft centrumdoeleinden, van een gevoeligere functie is geen sprake. Binnen centrumdoeleinden is wonen rechtstreeks toegestaan. In het plangebied wordt de mogelijkheid toegevoegd een kleine levensloopbestendige woning te bouwen. Het overgrote deel van het perceel behoudt de functie tuin.

Ondanks dat het gebruik niet wijzigt is op basis van paragraaf 5.1.4.5.1 Bkl een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek (NEN5740) is uitgevoerd het rapport is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt:

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" te worden verworpen, gezien de verhogingen met zware metalen in het grondwater.

De verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek nodig is voor de verspreiding van barium, cadmium, koper, lood en zink in het grondwater, zal dit gezien de schaalgrootte van de problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom ons inziens niet noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoeklocatie toepasbaar is voor wonen en de ondergrond voor landbouw / natuur. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit kwaliteit leefomgeving en het bodembeleid van de gemeente Deurne.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen realisatie van de woonfunctie op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 3 bij deze onderbouwing.

Gezien het voorgaande staat het aspect bodem het initiatief niet in de weg.

4.2.2 Geur

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Dit is bijvoorbeeld ook cumulatie van geur van bedrijven.

Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Artikel 5.91 Bkl, eerste lid bepaald dat een woning een geurgevoelig gebouw is. Dit maakt dat de op te richten woning een geurgevoelig gebouw is.

De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen een inrichting aanwezig is. Per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen een inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter. Daarnaast dient minimaal een afstand tot de gevels van dierenverblijven te worden gerespecteerd. Die bedraagt respectievelijk 25 en 50 meter voor buiten en binnen de bebouwde kom.

In de gemeente Deurne is op 15 september 2015 een geurgebiedsvisie Deurne vastgesteld. In de geurgebiedsvisie is voor bepaalde gebieden opgenomen wat een acceptabele geurbelasting is. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen in de kernen worden de volgende waarden gehanteerd als streef- en toetswaarden.

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

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

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

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

Het projectgebied is gelegen in de kern van Liessel. In de omgeving van het projectgebied zijn geen veehouderijen gelegen die een direct invloed hebben op het projectgebied. De dichtstbij gelegen veehouderijen betreffen de veehouderij aan de Mgr. Berkvensstraat 57 (570 meter) en Moorveld 21 (1.100 meter). De voorgrondbelasting is hier niet bepalend voor het woon- en leefklimaat wegens het ontbreken van veehouderijen in de omgeving van het projectgebied.

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



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

Binnen het projectgebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is er binnen het projectgebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van het projectgebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

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

4.2.3 Gezondheid

Omgevingswet

In artikel 1.3 van de Omgevingswet zijn de maatschappelijke doelen van de wet benoemd. Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het aspect gezondheid neemt dus een belangrijke plek in binnen de Omgevingswet. Daarom is in artikel 5.32 Ow ook de mogelijkheid opgenomen dat een omgevingsvergunning geweigerd kan worden wanneer er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Geitenhouderijen

Binnen een straal van 2 km vanuit het plangebied is één geitenhouderij aanwezig. Deze is gevestigd aan Loon 43 op circa 1,5 kilometer ten noorden, van het projectgebied. Op kortere afstand van deze veehouderij zijn reeds woningen toegestaan. Het bouwen van een woning in het projectgebied vormt voor deze geitenhouderij dus geen belemmering. Wel dient gemotiveerd te worden dat het toestaan van de woning op deze locatie aanvaardbaar is vanuit gezondheid. Het is niet mogelijk één veilige afstand aan te geven. De Gezondheidsraad geeft aan dat hiervoor geen wetenschappelijke onderbouwing is. De lokale omstandigheden verschillen daarvoor te sterk.

De volgende omstandigheden zijn van invloed op het optreden van eventuele gezondheidseffecten:

- Dichtheid aan veehouderijen: veedichte gebieden worden in het VGO onderzoek geassocieerd met een afname van de longfunctie en aandoeningen van de luchtwegen. De omgeving van het projectgebied kenmerkt zich als een woonomgeving met weinig veehouderijen en ligt binnen de bestaande woonkern Liessel.
- Landgebruik en windrichting: de aanwezigheid van vegetatie, gebouwen en andere structuren hebben invloed op de verspreiding van stoffen in de atmosfeer. Tussen het projectgebied en de betreffende geitenhouderij liggen al bestaande woonbestemmingen in de woonkern Liessel en in het buitengebied van de gemeente Deurne. De woning wordt ingepast in een bestaande woonomgeving. De meest voorkomende windrichting is zuidwest. Het projectgebied ligt ten zuiden van het bedrijf Loon 43 en daarmee niet in de meest voorkomende windrichting.
- Emissies: relevante emissies uit de geitenhouderij zijn geur, fijn stof, endotoxinen en Q-koorts. De emissies en omvang worden hierna nader toegelicht.

Geur

Gezien de ligging van de geitenhouderij ten opzichte van het projectgebied, de heersende achtergrondbelasting van geur op het projectgebied en rekening houdend met de hiervoor beschreven invloedfactoren kan

geconcludeerd worden dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Hetgeen ook blijkt uit paragraaf 4.2.2.

Naar aanleiding van het VGO2-rapport staat de provincie Noord-Brabant geen nieuwvestiging of uitbreiding van geitenhouderijen toe. Dit verbod op het uitbreiden van een geitenhouderij (zogenaamde 'geitenstop') heeft geen rechtstreekse invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen in de omgeving. Indirect is dat wellicht wel mogelijk, via de doorwerking van zo'n verbod in een ruimtelijk plan, de zogenaamde omgekeerde werking.

Aangezien tussen de geitenhouderij en het plangebied al bestaande geurgevoelige objecten met dezelfde geurnorm liggen, zal de extra blootstelling aan emissie uit de geitenhouderij heel beperkt zijn. Andersom is geen sprake van een beperkende werking voor de geitenhouderij.

Fijn stof

Geitenhouderijen zijn, in vergelijking met pluimvee-, varkens- en rundveebedrijven, geen grote bronnen van emissies van fijn stof (PM10). Uit emissieberekeningen die de GGD heeft uitgevoerd blijkt dat de concentratie fijn stof binnen de eerste 200-300 meter van een intensieve veehouderij al daalt tot het achtergrondniveau. Dit geldt onder verschillende voorwaarden, zoals ruwheid, beginconcentratie en windrichting.

De bronbijdrage van de geitenhouderij aan de fijn stof achtergrondconcentratie ter plaatse van het projectgebied is, gezien de afstand van 1,5 en gezien de aanwezigheid van bestaand woongebied tussen de geitenhouderij en het projectgebied, te beschouwen als verwaarloosbaar. Het aspect fijn stof vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Endotoxinen

De Gezondheidsraad hanteert een maximale belasting van 30 EU/m³. Er is geen onderzoek of adviesafstand voor geitenhouderijen beschikbaar dat aangeeft of en op welke afstanden de norm van 30 EU/m³ wordt overschreden. De WUR heeft uitstoot van fijnstof en endotoxinen uit geitenstallen gemeten. Hieruit blijkt dat vergeleken met gemiddelde pluimvee- en varkensstallen geitenstallen beduidend minder fijnstof en endotoxinen uitstoten.

Ten aanzien van geitenhouderijen schept het geurbeleid ook voldoende afstand voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen. Wel is het zo dat bij situaties met veel nabijgelegen veehouderijbedrijven door een opeenstapeling van endotoxine-uitstoot ook bij geitenstallen de 30 EU/m³ kan worden overschreden. Hiervan is geen

sprake in de omgeving van het projectgebied. De endotoxine uitstoot vanuit de geitenhouderij zal gezien de beperkte fijn stof emissie en relatief grote afstand tot het projectgebied niet leiden tot een verhoogd gezondheidsrisico ten gevolge van (extra) endotoxinen blootstelling.

Geconcludeerd wordt dat de geitenhouderij ten aanzien van het aspect endotoxinen geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Q-koorts

De Q-koorts uitbraak in de periode 2007-2010 heeft in Noord-Brabant ernstige gevolgen gehad. Dit heeft bijgedragen aan de zorgen van omwonenden van veehouderijen over hun gezondheid. Q-koorts is een infectieziekte die kan worden overgedragen van dieren op mensen. Q-koorts wordt veroorzaakt door de Coxiella burnetii, verder aangeduid als Q-koorts bacterie. Besmetting ontstaat meestal door inademen van lucht waar de bacterie in zit. Q-koorts is in principe niet overdraagbaar van mens op mens. Wetenschappelijk gezien is een risico nooit volledig uit te sluiten. Als volgens de experts de kans dat een bepaald effect optreedt erg laag is, wordt dat aangegeven met 'onwaarschijnlijk'. Op dit moment is het onwaarschijnlijk dat een omwonende Q-koorts vanuit een geitenbedrijf oploopt. Alle geiten op bedrijven met meer dan 50 dieren worden verplicht gevaccineerd tegen Q-koorts en er mogen geen ongevaccineerde dieren worden aangevoerd. Om de aanwezigheid van de Q-koorts bacterie op een bedrijf te monitoren wordt de tankmelk door de Gezondheidsdienst voor Dieren gecontroleerd.

Sinds juli 2016 is de Q-koorts bacterie op geen enkel bedrijf in de melk aangetroffen. De Q-koorts bacterie is nog wel in het milieu aanwezig. Q-koorts bacteriën kunnen onder allerlei omstandigheden overleven en er zijn maar weinig bacteriën nodig om een infectie op te lopen. Herkauwers zijn de belangrijkste gastheren van de Q-koorts bacterie, maar ook andere diersoorten kunnen besmet raken en de bacterie verspreiden. Daardoor zullen incidentele besmettingen en ziektegevallen ook de komende jaren voorkomen, net als in de periode voor de Q-koorts uitbraak. Dit gegeven staat echter los van geitenhouderijen. Een infectie kan op geitenhouderijen alleen nog uit de omgeving komen en zal in dat geval slechts een of enkele gevaccineerde geiten betreffen. Daarom is het onwaarschijnlijk dat een omwonende vandaag de dag Q-koorts krijgt vanuit een geitenbedrijf.

Het is ook onwaarschijnlijk dat omwonenden door opslag of afvoer van geitenmest worden besmet. Mest uit geitenstallen moet of direct in een afgedekte vrachtwagen naar een erkend composteerbedrijf worden afgevoerd of minstens 30 dagen afgedekt worden opgeslagen. Afdekken zorgt voor een composteringsproces waardoor de temperatuur van de mest zo ver stijgt dat Q-koorts bacteriën die eventueel in de mest zouden zitten het niet overleven.

Besmetting met Q-koorts vanuit een geitenbedrijf is door verplicht vaccineren en andere wettelijke verplichtingen binnen de geitenhouderij onwaarschijnlijk geworden. Geconcludeerd wordt dat het aspect Q-koorts geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling en geen sprake is van een (verhoogd) gezondheidsrisico.

Conclusie gezondheid

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.4 Omgevingsveiligheid

Inleiding

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Bij het beschermen gaat het om het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid gaat het hierbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Hierbij moet de gemeente onder andere binnen aandachtsgebieden rekening houden met het risico van activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten.

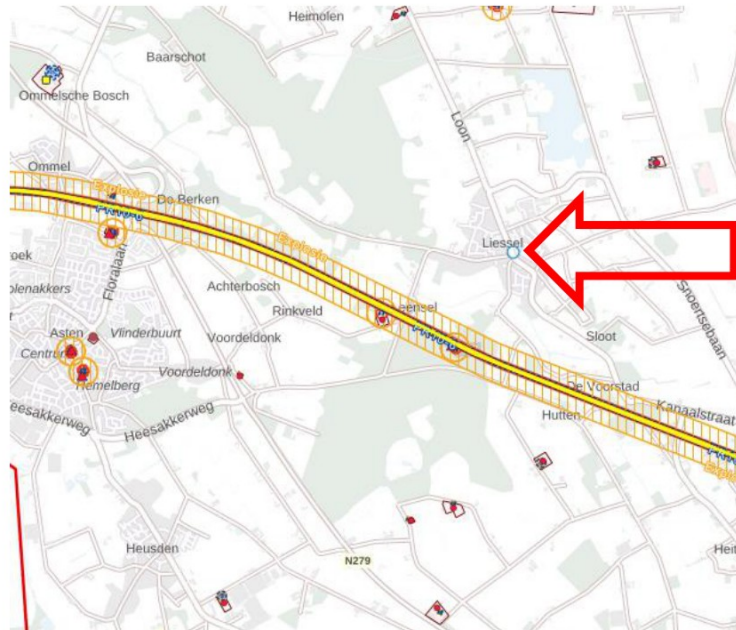
Er is een onderscheid tussen drie soorten risico's: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk).

Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. Wel kunnen er in de omgeving

activiteiten plaatsvinden met een risico voor het projectgebied en daarom is de provinciale risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart Atlas Leefomgeving

De dichtstbijzijnde risicobron is de Rijksweg A67 op circa 1,1 kilometer van het projectgebied. Het invloedgebied van de A67 is 4 kilometer. Omdat het projectgebied verder dan 200 meter van de A67 is gesitueerd is een rekenkundig onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk.

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

1. Breng mechanische afsluitbare ventilatie aan in de woning.
Nieuw op te richten gebouwen moeten wettelijk gezien uitgevoerd worden met afsluitbare mechanische ventilatie. Nu dit wettelijk verplicht is hoeft dit niet als voorwaarde in de omgevingsvergunning opgenomen te worden.
2. Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
Het betreft een bestand perceel dat onderdeel uitmaakt van een woonperceel, waarop een tweede woning wordt gerealiseerd. Bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid is daarmee op orde.
3. Pas risicocommunicatie toe.
De gemeente Deurne sluit aan bij de voorzieningen landelijke risicocommunicatie zoals NL-alert. Daarnaast worden de toekomstige bewoners gewezen op de risico's van de A67. Daarbij wordt aan de bewoners verteld wat te doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit ter bevordering van de zelfredzaamheid.

Conclusie

Omgevingsveiligheid levert geen belemmeringen op voor het initiatief. De woning wordt uitgevoerd conform Bouwbesluit 2012, bluswater en bereikbaarheid zijn geen probleem en de bewoners van de woning zullen gewezen worden op de risico's van de A67. Daarbij wordt hen verteld wat te doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit ter bevordering van de zelfredzaamheid. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2.5 *Geluid wegverkeerlawaa*

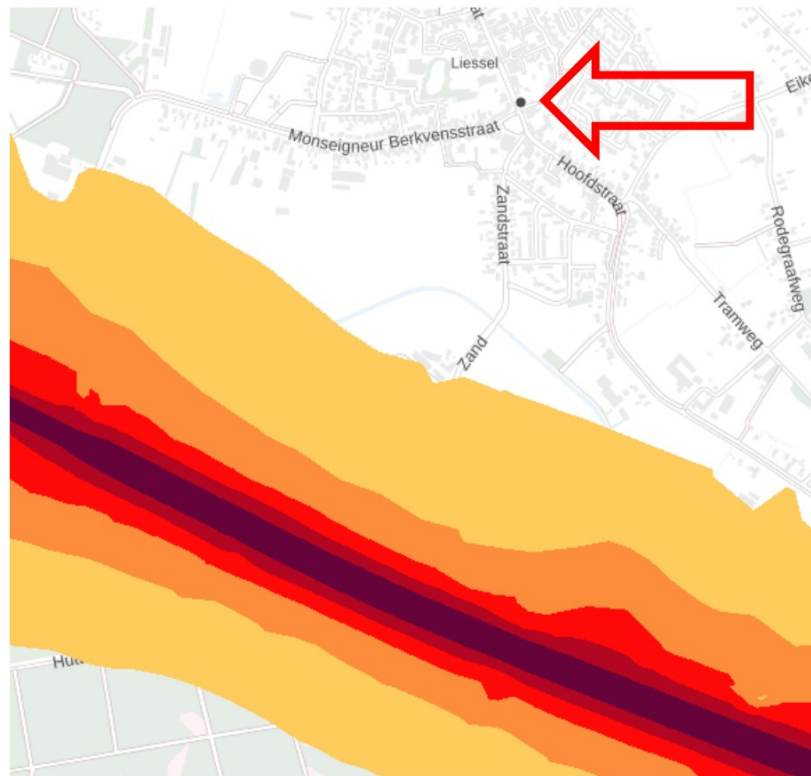
Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl moet een Bopa er in voorzien dat het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten samen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Rekening houden met geluid werkt 2 kanten op. Het gaat om het, soms tegelijk, toelaten van:

- activiteiten in de buurt van geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen)
- geluidgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten.

Gelet op de activiteiten in de omgeving van het projectgebied, spelen alleen activiteiten in de omgeving van de te bouwen woning een rol. Het gaat dan om het geluid van omliggende wegen. Er zijn geen bestaande activiteiten in de omgeving die beperkt worden door de komst van de woning. Dit laatste aspect wordt besproken in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

Zowel de Hoofdstraat als het Mortierpad zijn wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u geldt. 30 km /u wegen hebben geen zone die bij de beoordeling van geluidhinder op basis van de wet beschouwd dient te worden. In de buurt bevinden zich geen zoneplichtige wegen die invloed hebben op het projectgebied. Ook de Rijksweg A67 ten zuiden van het projectgebied heeft geen zone die zich uitstrekt tot het projectgebied. De A67 ligt op ruim 1,1 kilometer van het projectgebied. Onderstaande afbeelding maakt duidelijk dat het projectgebied niet in de geluidcontour van de A67 ligt.



Uitsnede kaart geluidcontouren van Rijkswaterstaat

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van woningen op een locatie speelt luchtkwaliteit een rol. De luchtkwaliteit voor bewoners moet acceptabel zijn. Woningen kunnen door toename van verkeer bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet ook bekeken worden of de woningbouwlocatie vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geschikt is voor woningbouw.

Bij het toelaten van woningen via een Bopa gelden er instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl om een verslechtering van de luchtkwaliteit te voorkomen. Dit geldt alleen voor nieuwe woningen als het extra verkeer zorgt voor een verhoging van de concentratie(s) binnen aangewezen aandachtsgebieden. Het plangebied valt niet binnen een aangewezen aandachtsgebied. De instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl spelen dus geen rol. Daarnaast valt de ontwikkeling binnen de grenzen die artikel 5.54 Bkl stelt voor gevallen die per definitie niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

Met één toe te voegen woning wordt ruimschoots aan de norm uit artikel 5.54 Bkl.

In het plangebied zijn de achtergrondwaarden ten aanzien van PM_{2,5}, PM₁₀ en NO_x beneden de grenswaarden. Het project draagt zelf niet in betekende mate bij aan het verslechteren van de aanwezige luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan het initiatief in de weg.

4.2.7 *Bedrijven en milieuzonering*

Een belangrijke vraag bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is hoe om kan worden gegaan met de (milieu)hinder van bedrijvigheid. Het uitgangspunt is dat een zodanige afstand moet worden aangehouden dat het enerzijds het goede woon- en leefklimaat bij woningen niet wordt verstoord en anderzijds van bedrijven geen onevenredige inspanning wordt gevraagd om aan (milieu)normen bij woningen te kunnen voldoen. Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

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

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

Op korte afstand van het projectgebied bevinden zich twee bedrijven. Het betreft Vers winkel B.O.P (Hoofdstraat 57a) en cafetaria Snackpoint (Hoofdstraat 55a). De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

Huisnummer	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Hoofdstraat 55A	10	0	10	10	10
Hoofdstraat 57A	0	0	10	0	10

De grootste afstand betreft, in alle gevallen 10 meter. De afstand van de bedrijven tot het projectgebied is groter dan de grootste richtafstand uit de VNG publicatie. Daarnaast is de kern Liessel aan te merken als gemengd gebied mag de richtafstand met één stap worden verlaagd waarmee de richtafstand op 0 meter komt. De bedrijven worden gezien het voorgaande door het initiatief niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Daarnaast geldt voor de snackbar dat er op een kleinere afstand dan het projectgebied al een woning is gesitueerd die hierdoor eerder beperkend zal zijn dan de te realiseren woning.

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

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

De gemeente moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning met een Bopa rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

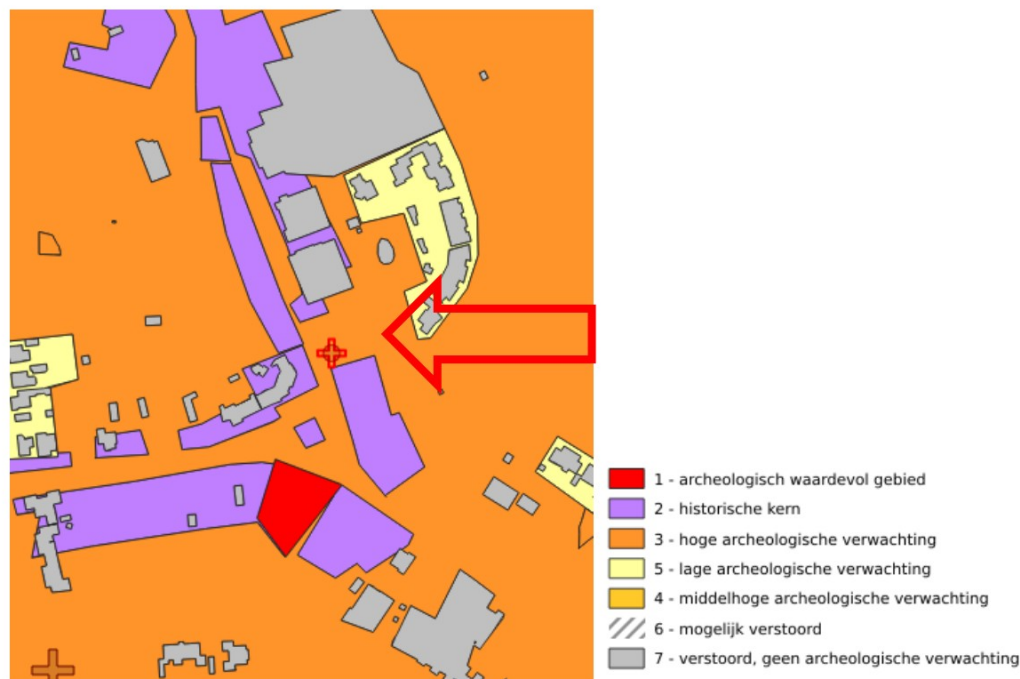
De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen. Voorbeelden zijn:

- archeologische begeleiding van baggerwerkzaamheden
- graven van proefsleuven of grootschalige opgraving

Om inhoudelijk de regie te voeren kan de gemeente eisen stellen aan dit onderzoek. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld regelen dat lokale onderzoeksthema's meer aandacht krijgen of lokale vrijwilligers betrokken worden bij het onderzoek.

De gemeente moet projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrijstellen van de archeologische onderzoekplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Maar de gemeente kan in een omgevingsplan een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vastleggen. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is. De mate van vrijstelling is afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied.

De gemeente Deurne heeft een Archeologische verwachten en waardenkaart mei 2020 op laten stellen. Het betreft een beleidskaart ten behoeve van het behoud van archeologische waarden. Deze kaart wordt verankert in nieuw op te stellen omgevingsplannen en ook bij deze Bopa wordt hieraan getoetst. Hieronder een uitsnede van de archeologische beleidskaart met legenda. Het projectgebied heeft een Middelhoge archeologische verwachting.



Uitsnede Archeologische waarden en verwachtingenkaart het projectgebied wordt aangeduid met de rode pijl.

In het projectgebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'.

Op basis van artikel 16, lid 16.1 van de regels behorende bij de ter plaatste geldende deel van het tijdelijke omgevingsplan zijn de voor 'Waarde - Archeologie Hoog' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlakken, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Op basis van artikel 16.2.2, van de regels mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

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

Het bepaalde in 16.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 250 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 16.3 wordt meegerekend;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De te bouwen woning krijgt een maximaal vloeroppervlak van 120 m² en wordt uitgevoerd in één laag met kap. Het vloeroppervlak van de begane grond zal dus kleiner zijn dan 120 m². Er wordt hiermee voldaan aan de uitzondering van artikel 16.2.3, lid 2, het oppervlak van de te bouwen woning is immers minder dan 250 m². Ook aan artikel 16.3 wordt voldaan, de daar genoemde activiteiten vinden niet plaats. Gezien het voorgaande is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden in het projectgebied toch archeologische (toeval)vondsten worden aangetroffen, dan dient hiervan terstond melding te worden gemaakt bij de gemeente Deurne.

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

4.3.2 *Cultuurhistorie*

in het Bkl ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorie /erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart.

Even ten oosten van Liessel ligt een breukzone, behorende tot de Peelrandbreuk, die op enkele plekken bij het dorp aan de oppervlakte zichtbaar is. Het huidige dorp Liessel ligt op een dekzandrug langs de Astense Aa. Dit dorp ontstond bij een kapel te midden van enkele middeleeuwse gehuchten, zoals Loon (oudste vermelding 1175-1200). De oudste, onregelmatige ontginningen liggen op deze dekzandrug. Over de dekzandrug liep de enige weg om de moerassige Peel in noord-zuidrichting veilig te passeren. Oostelijk van de dekzandrug vinden we de natte ontginningen van de Peel, nu deels als natuurgebied beschermd (zoals de Deurnese Peel, alsmede de droge naaldbossen op voormalige zandverstuivingen en heidevelden. Voorbeelden daarvan zijn de Dennendijkse Bossen en de Galgenberg.

In Liessel aan de Hoofdstraat staan verschillende cultuurhistorisch belangrijke gebouwen. Hoofdstraat 59 betreft een gaaf en goed voorbeeld van een vroeg naoorlogse woning (1947) met verzorgde en vrij rijke detaillering, uit de eerste wederopbouw van Liessel in de stijl van de Delftse school. De woning is een beeldbepalend onderdeel van het bebouwingslint en heeft een hoge waardering op de erfgoedkaart van de gemeente. Achter de historische bebouwing aan de Hoofdstraat zijn aan het Mortierpad in de jaren 80 en 90 van de vorige eeuw woningen opgericht.

De bouw van één woning achter Hoofdstraat 59 en in het verlengde van de woningen aan het Mortierpad is voorstelbaar en levert geen hinder op voor de cultuurhistorische waarden van Hoofdstraat. Bij de architectonische vormgeving en situering van de nieuwe woning is rekening gehouden met de aanwezige waarden. In het projectgebied gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

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

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden regels van provincie en het waterschap betrokken. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te

geven. Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie. Ook bij het opstellen van een onderbouwing in het kader van een Bopa wordt aan bovenstaand kader getoetst.

4.4.2 *Waterschapsverordening*

Waterschap AA en Maas beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen) in haar werkgebied. Om het gronden oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in de waterschapsverordening. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun regelgeving geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Vanuit de schaalgrootte van het waterschap is het verantwoord om een ondergrens te hanteren van 500 m². Onderhavig initiatief kent een toename van verharding van minder dan 500 m².

Het plan voldoet gezien het voorgaande aan de regels uit de Waterschapsverordening.

4.4.2 *Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 gemeente Deurne*

Op 18 december 2018 heeft de gemeenteraad van Deurne het Gemeentelijk Rioleringsplan 2019-2023 (hierna: GRP) vastgesteld. Het GRP kent richtlijnen voor waterberging bij nieuwbouw. Daar waar het waterschap uitgaat van waterberging op eigen terrein bij een toename van verharding van meer dan 500 m² heeft de gemeente Deurne hogere ambities. Als beleidsregel hanteert de gemeente bij nieuwbouw 60 mm berging van regenwater in de boven- en/of ondergrond per m² en, binnen het projectgebied, over het totaal aanwezige verhard oppervlak. Initiatiefnemer zal aan deze eis voldoen en zorgen voor voldoende waterberging op eigen terrein. Om de aanleg en instandhouding van de waterberging te garanderen zal in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Om aan te tonen dat de bodem in het projectgebied geschikt is om water te bergen en te infiltreren in de bodem is een geohydrologisch onderzoek verricht. Het onderzoek is als bijlage 4 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de in het veld gemeten infiltratiesnelheid voldoende is om het hemelwater, onder de bestaande omstandigheden, succesvol af te voeren naar de bodem. Het matig fijne tot matig grove zandpakket is voldoende doorlatend voor de infiltratie van water in de bodem. De k-waarde is hoog genoeg om de infiltratie voldoende snel te laten verlopen.

De te realiseren bebouwing en verharding heeft een oppervlakte van totaal circa 150 m². De hemelwaterberging dient daarom een inhoud te hebben van minimaal 9 m³ ($150 \times 0.06 = 9\text{m}^3$). De aan te leggen infiltratievoorziening of poel / vijver dient een minimaal wandoppervlak te hebben van 7,5 m². Hiermee wordt bewerkstelligd dat de voorziening in 24 uur weer leeg is. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt voor de locatie ongeveer 1,8 m-mv, de voorziening dient hierboven gerealiseerd te worden. Voor een nadere onderbouwing van deze conclusie wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 4 bij deze onderbouwing.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via een aansluiting op het gemeentelijk riool afgevoerd.

4.4.3 Conclusie Water

Door de beperkte toename van het bebouwd /verhard oppervlak (onder de grenswaarde van 500 m²) en de aanleg van 60 mm waterberging per m² over het volledig verhard oppervlak wordt voldaan aan het beleid van het Waterschap en de gemeente Deurne en zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Parkeren

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



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

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

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

In de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde opgenomen waarmee wordt verzekerd dat de parkeerplaatsen gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden worden. De parkeerplaatsen worden qua afmetingen vormgegeven conform bijlage 4 van de Regeling parkeernormen Deurne 2019.

4.5.2 Verkeer

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

Het Mortierpad is een straat in de kern Liessel waar de maximum snelheid 30 kilometer per uur is. De weg is goed onderhouden. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat het Mortierpad de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken.

De inrit van de woning wordt gesitueerd aan de zuidkant van het perceel en mag niet ter plaatse van de fietsdoorsteek worden gesitueerd. De inrit komt niet ter hoogte van de fietsdoorsteek.

Gezien het voorgaande staan de aspecten parkeren en verkeer niet aan het initiatief in de weg.

4.6 Leidingen

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

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

4.7 Stedenbouw en planologie

Op de locatie is geen extra woning toegestaan op basis van het geldende beleid. Het projectgebied betreft een (laatste) open plek aan het Mortierpad. De bouw van één woning in één bouwlaag met kap is passend en voorstelbaar in de bestaande ruimtelijk-/stedenbouwkundige structuur en context. Daarnaast sluit de gekozen vormgeving aan bij de levensloopbestendigheid van de woning. De woning wordt zo gesitueerd dat hij zichtbaar is vanaf de openbare weg. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning ligt niet te ver van de weg. Hieronder de situatietekening van de toekomstige situatie.



Situatietekening nieuwe woning achter Hoofdstraat 59 te Liessel aan Mortierpad ong.

4.8 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Of een besluit over een project project-mer-(beoordeling)plichtig is, kan afgeleid worden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daar staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan, in samenhang met artikel 11.6, derde lid van het Omgevingsbesluit, de besluiten waarvoor de mer-verplichtingen gelden. Dit zijn besluiten zoals een omgevingsplanactiviteit (op grond van artikel 11.8, lid 4 Omgevingsbesluit). In bijlage V bij het omgevingsbesluit wordt onder J 11 stedelijke ontwikkelingsprojecten aangewezen als geval waarin de mer-beoordelingsplicht geldt.

Gelet op:

- de kenmerken en locatie van het plan (de bouw van één woning);
- de (beperkte) gevolgen die het plan naar verwachting voor het milieu zal hebben (zie milieu aspecten in deze onderbouwing);
- de relevante beoordelingscriteria hierbij uit bijlage III van de mer-richtlijn;
- voorgaande overwegingen;

wordt geconcludeerd dat het plan naar verwachting geen zodanig belangrijke gevolgen voor het milieu zal hebben, dat voorafgaand aan de vaststelling van de Bopa een milieueffectrapport moet worden opgesteld.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r. nodig is. Zoals bij de ladder voor duurzame verstedelijking al is onderbouwd is het initiatief niet van 'enige omvang' en is er dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De gemeente Deurne geeft aan dat de bouw van één woning niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor hoeft geen vormvrije m.e.r. te worden opgesteld.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Economische haalbaarheid

5.1.1 *Financiële haalbaarheid*

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening is onder de Omgevingswet komen te vervallen. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente moet wel onderzoeken of ontwikkeling op de betrokken locatie in beginsel mogelijk is. Pas als zich een concreet initiatief aandient, dat past binnen de toegedeelde functie, wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Dit principe geldt ook voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Aangezien deze Bopa een planologisch basisbesluit is dat de kaders biedt voor toekomstige omgevingsvergunningen voor concrete bouwactiviteiten, hoeft in de basis alleen aannemelijk gemaakt te worden dat de ontwikkeling mogelijk is. Er hoeft niet aannemelijk gemaakt te worden dat de woningen binnen een bepaalde periode gerealiseerd worden.

De bouw van de levensloopbestendige woning vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van de initiatiefnemers. Daarnaast worden in een anterieure exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan.

5.1.2 *Nadeelcompensatie*

Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving

De schadeoorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeoorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeoorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Staat een schadeoorzaak niet in artikel 15.1 dan is voor taken en bevoegdheden van de Omgevingswet ook de Awb-regeling niet mogelijk. Schadeoorzaken zijn bijvoorbeeld het verlenen van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan.

Het bevoegd gezag kan de betaalde nadeelcompensatie publiekrechtelijk verhalen, tenzij:

- de schadevergoeding redelijkerwijs voor rekening van het bestuursorgaan moet blijven.
- de schadevergoeding voldoende op andere manier is verzekerd (artikel 13.3d Omgevingswet).

Met initiatiefnemer, zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het vergoeden van nadeelcompensatie.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Participatie

De gemeente Deurne wil dat inwoners zich betrokken voelen bij wat er in hun gemeente gebeurt. De nieuwe Omgevingswet stimuleert participatie. Participatie betekent dat initiatiefnemers - dit kunnen bewoners, ondernemers, organisaties en ook de gemeente zelf zijn - met hun omgeving in gesprek gaan over hun plan. Zij zijn daar verantwoordelijk voor. Dat betekent dat een initiatiefnemer de omgeving zelf informeert en/of vraagt mee te denken over het plan.

Niet iedereen hoeft het uiteindelijk eens te zijn met het plan, maar als mensen zich gehoord voelen, vermindert dat wel de kans dat ze in een later stadium bezwaar maken. Er komen vaak ook nog eens betere plannen uit. Het betrekken van de omgeving bij het maken van een plan kost aan de voorkant misschien extra tijd, maar levert over het gehele traject meestal tijd op. Bovendien is het gewoon een kwestie van goed fatsoen om met de omgeving te praten over wat er gaat gebeuren.

Door initiatiefnemer is in het kader van de participatie een zorgvuldige omgevingsdialoog gevoerd. Een geanonimiseerd participatieverslag hiervan is als bijlage 5 bij deze onderbouwing gevoegd.

5.2.2 Vooroverleg

De beoogde ontwikkeling raakt aan de belangen van de provincie Noord-Brabant, waterschap De AA en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Daarom wordt over deze Bopa en aanvraag omgevingsvergunning, vooroverleg gevoerd met deze partijen.

5.2.3 Vergunningverlening /zienswijzen

Op grond van artikel 16.64 van de Omgevingswet (Ow) geldt in principe een beslistermijn van 12 weken. Het college van burgemeester en wethouders heeft als bevoegd gezag op grond van artikel 16.65, lid 4 Ow echter bepaald dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. In de ogen van het college gaat het namelijk om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van

toepassing is en er een ontwerpbesluit voor het verlenen van de omgevingsvergunning ter inzage gelegd zal worden.

Een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning heeft van [datum] tot en met [datum] gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het ontwerpbesluit zijn [x aantal] zienswijzen binnengekomen.

5.2.4 Beroep

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning staat rechtstreeks beroep open bij de Rechtbank Oost Brabant. Tijdens de inzagetermijn van de verleende omgevingsvergunning kan een gemotiveerd beroepschrift ingediend worden bij de afdeling Bestuursrecht van de rechtbank Oost Brabant.

5.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl). Deze abstract geformuleerde en beleidsvrije taak vormt, zoals ook in de memorie van toelichting van de Omgevingswet toegelicht, een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet worden bepaald aan de hand van een belangenafweging. Enerzijds gaat het om het belang van de initiatiefnemer bij het vergund krijgen van de gewenste activiteiten. Anderzijds gaat het om het belang achter de regels waarvan afwijking wordt gevraagd, het belang van een functie in de omgeving dat geraakt zou kunnen worden door de nieuwe ontwikkeling en de (eigendom)rechten van derden. De vraag moet uiteindelijk beantwoord worden of er een balans is tussen “beschermen en benutten”. Wordt de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, ingericht en benut?

Het te ontwikkelen gebied achter Hoofdstraat 59 te Liessel en gelegen aan het Mortierpad is in gebruik als achtertuin met de bestemming wonen. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 1.500 m² wat voor een woonkavel in de kern van Liessel als groot beschouwd kan worden. Door het afsplitsen van een deel van het perceel om een levensloopbestendige woning te realiseren wordt schaarse en beschikbare ruimte beter benut. Er ontstaat nu een kavel van bijna 1.000 m² met een vrijstaande woning en een kavel van ruim 500 m² met een levensloopbestendige woning.

De herontwikkeling van het gebied betekent geen verlies van bestaande functies, aangezien de bestaande functie al wonen was, maar zonder de mogelijkheid een woning te realiseren. Voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het gebied, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Men wordt niet blootgesteld aan bijvoorbeeld een hoge geluidsbelasting of milieubelastende activiteiten. Daarnaast worden er ook geen bestaande functies in en om het gebied beperkt door de ontwikkeling. Er is dus sprake van een balans tussen “beschermen en benutten”.

6.2 Conclusie

Na een afweging van de belangen die spelen binnen het te ontwikkelen gebied kan de conclusie getrokken worden dat er met het toestaan van de nieuwe functies in het gebied weer sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Hoofdstuk 7 Uitvoering

Na onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor de BOPA zal deze onverkort worden overgenomen bij de eerste wijziging van het Omgevingsplan voor het projectgebied.

Deze BOPA is niet in overeenstemming met de huidige regels zoals deze zijn opgenomen in het geldende (tijdelijke) omgevingsplan. Daarom zal de gemeente het bouwplan dat door deze BOPA mogelijk wordt gemaakt vertalen in het op te stellen omgevingsplan, waarmee de huidige functies uit het omgevingsplan komen te vervallen en worden vervangen door de functies zoals deze zijn vastgelegd in deze BOPA.