



**Toelichting bestemmingsplan
Langstraat 79 te Deurne**

**Gemeente Deurne
15 mei 2018**



Toelichting bestemmingsplan

Langstraat 79 te Deurne
Gemeente Deurne

IMRO Code: NL.IMRO.0762.BP201707-C001

In opdracht van:

M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V.
Langstraat 104
5754 PB Deurne

Auteur:

Mr. A.W.R.A. Verbruggen
a.verbruggen@verbruggenadvies.nl

Datum:

15 mei 2018

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	<i>Aanleiding</i>	5
1.2	<i>Plangebied</i>	7
1.3	<i>Bestemmingsplan tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied</i>	8
1.4	<i>De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan</i>	10
1.5	<i>Opzet bestemmingsplan</i>	10
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	15
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	18
3.4	<i>Conclusie beleidskader</i>	21
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	22
4.1	<i>Milieu</i>	22
4.1.1	<i>Bodemkwaliteit</i>	22
4.1.2	<i>Geluid</i>	22
4.1.3	<i>Luchtkwaliteit</i>	23
4.1.3.1	<i>Het besluit NIBM</i>	23
4.1.3.2	<i>Geur</i>	25
4.1.4	<i>Bedrijven en milieuzonering</i>	27
4.1.5	<i>Externe veiligheid</i>	28
4.1.6	<i>Kabels en leidingen</i>	29
4.2	<i>Ecologie</i>	29
4.2.1	<i>Flora en Fauna</i>	29
4.2.2	<i>Natura2000 en Programmatische aanpak Stikstof</i>	30
4.2.3	<i>Landschappelijke inpassing en compensatie</i>	30
4.3	<i>Archeologie en Cultuurhistorie</i>	31
4.3.1	<i>Archeologie</i>	31
4.3.2	<i>Cultuurhistorie</i>	31
4.4	<i>Water</i>	32
4.5	<i>Verkeer en Parkeren</i>	33
4.5.1	<i>Parkeren</i>	33
4.5.2	<i>Verkeer</i>	34
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	36
Hoofdstuk 6	Juridische toelichting planregels	37
6.1	<i>Algemeen</i>	37
6.2	<i>Vergelijkbare bestemmingsplannen</i>	37
6.3	<i>Bestemmingen</i>	37
6.4	<i>Verbeelding</i>	37
6.5	<i>Bestemmingsregeling</i>	38
6.6	<i>Flexibiliteitsregels</i>	38

Hoofdstuk 7	Overleg en procedure	39
7.1	<i>Overleg</i>	39
7.2	<i>Procedure</i>	39

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsschets plangebied
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	NIBM-tool
Bijlage 5	Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 6	Watertoets
Bijlage 7	Aerius berekening
Bijlage 8	Energiemanagementprogramma
Bijlage 9	Emissie inventarisatie
Bijlage 10	Inpassingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

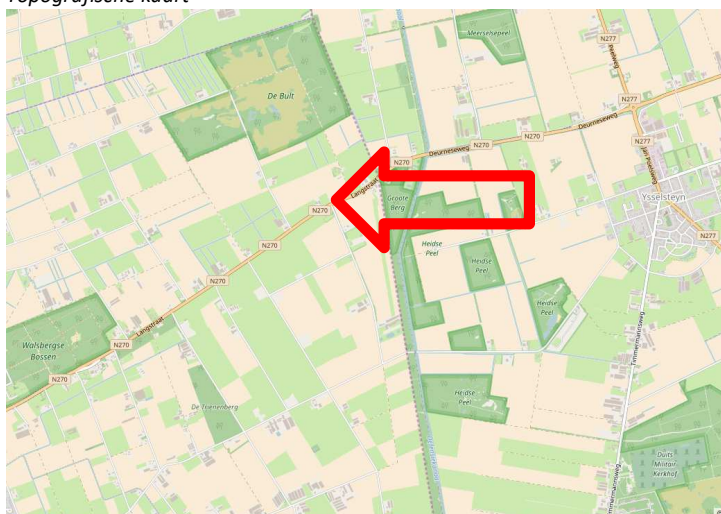
1.1 Aanleiding

Op het perceel plaatselijk bekend als Langstraat 104, 5754 PB Deurne is 'M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V.' gevestigd. Het bedrijf is gestart in 1964 als eenmanszaak onder de naam A. Panhuijzen. In 1994 is de naam veranderd in M. Panhuijzen. In 2005 is de bedrijfsvorm omgezet in een B.V. onder de naam M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V. hiermee werden de activiteiten van het bedrijf duidelijker naar buiten gebracht. Deze activiteiten omvatten namelijk het brede gebied van de cultuurtechniek, groenvoorziening en reiniging.

Door de jaren heen is het bedrijf flink gegroeid, met als gevolg dat het wagen- en machinepark te groot dreigt te worden voor de huidige locatie. Zowel de mankracht in het veld als op kantoor is in de afgelopen 10 jaar sterk toegenomen. Zo is het aantal mensen dat werkzaam is op kantoor in die periode verviervoudigd en is het bedrijf, het bestaande kantoor op Langstraat 104, ontgroeid. De huidige locatie, Langstraat 104 te Deurne, kan niet meer de ruimte bieden die voor het bedrijf nodig is.

Om de huidige bedrijfsvoering te kunnen faciliteren wil het bedrijf het perceel, plaatselijk bekend als Langstraat 79 te Deurne, aankopen. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf met de aanduiding 'bouwvlak' en bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlak van ca. 1.350 m² en een voormalige agrarische bedrijfswoning. De locatie biedt zowel de mogelijkheid om het sterk in omvang gegroeide wagen- en machinepark, als het ruimte tekort op kantoor, op te vangen.

Topografische kaart



[illegible]

In voorliggend bestemmingsplan 'Langstraat 79 te Deurne' wordt aangetoond dat er geen beleidsaspecten noch milieutechnische dan wel planologische aspecten in de weg staan aan de door M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V. gewenste partiële herziening van het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied'.

1.2 Plangebied

De planlocatie, Langstraat 79 te Deurne, is gelegen aan de noordzijde van de Langstraat en ten oosten van de Padbrugseweg, meer bepaald op de kruising van de Langstraat met de Padbrugseweg. Voorts is de planlocatie op circa 2,5 kilometer van de bebouwde kom van de kern Deurne gesitueerd en ruim een kilometer van de grens met Limburg (gemeente Venray). Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Deurne, sectie H, nummer 8652.

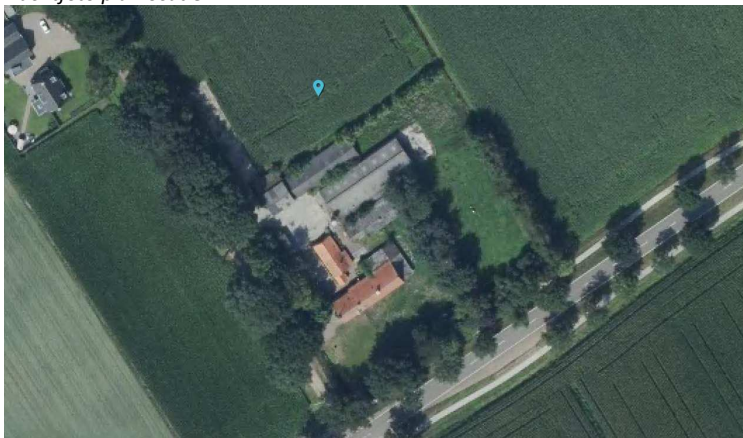
Het perceel wordt omsloten door de Langstraat aan de zuidzijde, de Padbrugseweg aan de westzijde, een tweetal agrarische bedrijven, één aan de oost- en één aan de noordzijde.

Het perceel is nu nog bestemd als agrarisch – 3 met een bouwvlak. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Op het perceel zijn één bedrijfswoning, een langgevelboerderij met inpandige stal (de deel), en de volgende vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (met een benadering van het oppervlak) aanwezig:

- Veldschuur, 140 m²;
- Schuur, 95 m²;
- Varkensstal 195 m²;
- Ligboxenstal, 465 m²;
- Varkensstal, 235 m²;
- Loods, 145 m², en;
- Afhang, 60 m².

Het bouwvlak heeft een omvang van circa 6.800 m².

Luchtfoto planlocatie



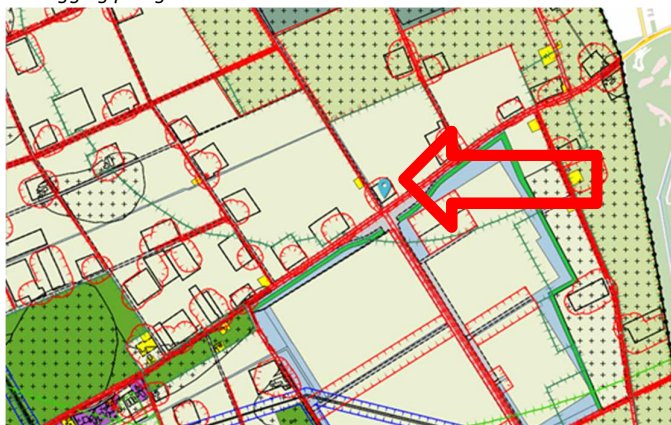
Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door zowel een noord-zuidgerichte als west-oost gerichte verkaveling. De wegen volgen ook deze richting. De wegen in het gebied worden veelal begeleid door laanbeplanting. Het gebied is voor het grootste deel in gebruik voor een agrarische bedrijfsvoering. De meeste percelen zijn in gebruik als weide of als akkerland. De percelen hebben over het algemeen een vierkante of rechthoekige vorm.

1.3 Bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied'

De locatie Langstraat 79 te Deurne is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2014) van de gemeente Deurne. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch-3', een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden bedrijf'. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone radarverstoringgebied', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', 'vrijwaringszone - ihcs 74 m +nap' en 'wro-zone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'.

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied', gemeente Deurne met ligging plangebied



Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Agrarisch - 3

De op de verbeelding als 'Agrarisch – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de ontwikkeling van een in hoofdzaak gemengde plattelandseconomie;
- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- agrarisch grondgebruik;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- behoud en bescherming van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning aardkundig waardevol gebied';
- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingzone / watersystemen' de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding

van waarden teneinde de toekomstige, via wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken;

- behoud en bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- biomassavergisting.

De toelichting merkt met betrekking tot de bestemming 'Agrarisch – 3' het volgende op: De gronden zijn geschikt voor agrarische bedrijven maar ook de ontwikkeling van (agrarische) nevenactiviteiten, recreatie en nieuwe economische dragers zoals beschreven in het geldende bestemmingsplan en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (2007). Aan bestaande agrarische bedrijven wordt hier voor zover mogelijk ontwikkelingsruimte geboden (met betrekking tot uitbreiding). Daarnaast worden in dit gebied meer mogelijkheden voor functieverandering geboden. Bij eventuele agrarische bedrijfsbeëindiging vormt behoud van bestaande agrarische bouwvlakken in dit gebied dan ook geen specifieke beleidsuitgangspunt.

Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

Specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden bedrijf

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden bedrijf' is een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een paardenhouderij of een (grondgebonden) geiten-/ schapenhouderij, toegestaan.

Vrijwaringszone Radarverstoringsgebied

De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone Radarverstoringsgebied' ligt over het gehele plangebied. Dit gebied dient om het ongestoord functioneren van radar- en Communicatieapparatuur op het militaire luchtvaartterrein Volkel te waarborgen. Binnen dit gebied dient voor ieder obstakel hoger dan 114 m boven NAP berekend te worden of verstoring van de radar optreedt. Naar aanleiding van de inwerkingtreding van het Barro is de begrenzing van het gebied gewijzigd (het radarverstoringsgebied is nu gesitueerd over het gehele plangebied), derhalve is de begrenzing van het nieuwe radarverstoringsgebied op de verbeelding opgenomen en is hiervoor een regeling in de regels opgenomen.

WRO-zone omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing

In het bestemmingsplan hebben alle agrarische bouwvlakken op de verbeelding rondom bestaande bebouwing de aanduiding 'wro zone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing' gekregen voor het vastleggen van de bufferzones, conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. De peildatum voor de

bestaande bebouwing hiervoor is 1 juli 2008, toen de gemeentelijke archeologische beleidskaart door de raad is vastgesteld.

Vrijwaringszone - ihcs 74 m +nap

Bouwen ten behoeve van de bestemming is uitsluitend toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte, zoals ter plaatse op grond van de bestemming geldt, met dien verstande dat: ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - ihcs 74m +nap' een maximale bouwhoogte geldt van 74 m boven NAP.

Afwijkingsbevoegdheden

Het vigerende bestemmingsplan biedt via afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden de mogelijkheid op onderdelen van het bestemmingsplan af te wijken dan wel het bestemmingsplan te wijzigen. Met betrekking tot onderhavig initiatief wordt verwezen naar artikel 5.8.7 'Wijziging t.b.v. agrarisch technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven' van de planregels. In dit artikel wordt geregeld dat het bevoegd gezag de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' kan wijzigen in de bestemming 'Bedrijf – agrarisch verwant' teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor niet-agrarische bedrijven. Eén van de voorwaarden is dat het moet gaan om in opzet en ontwikkelingsperspectief een kleinschalige activiteit, met slechts enkele werknemers. Er is in casu geen sprake van slechts enkele werknemers. Aan de overige voorwaarden kan worden voldaan. Gezien het voorgaande is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in onderhavig geval niet mogelijk.

1.4 De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het geldende bestemmingsplan

Het onderhavige initiatief is grotendeels in lijn met het beoogde beleid zoals verwoord in de toelichting op het geldende bestemmingsplan. Vanwege de ligging van het plangebied in verwevingsgebied wordt het mogelijk om bij beëindiging van een agrarisch bedrijf mee te werken aan een functieverandering waarbij specifiek het verwevingsgebied geschikt is voor nieuwe economische dragers. Het bestemmingsplan biedt echter geen directe oplossing om het onderhavige initiatief mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt de eerste stap gezet om tot een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan buitengebied' te komen, dat als maatwerkoplossing het onderhavige initiatief kan faciliteren.

1.5 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 5: (economische) uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Juridische planopzet

Hoofdstuk 7: Inspraak, overleg en procedure

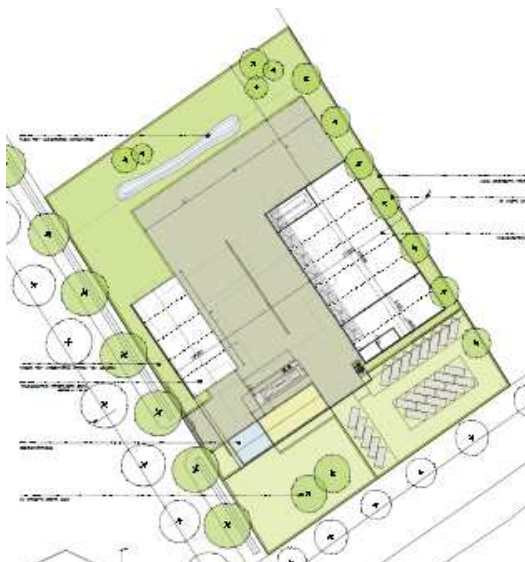
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Op de locatie Langstraat 104 te Deurne is het bedrijf M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V. gevestigd. Het bedrijf heeft laatste jaren een grote groei doorgemaakt en de huidige locatie voldoet qua omvang niet meer aan de eisen die de huidige bedrijfsvoering eraan stelt. Op de bestaande locatie zijn geen uitbreidingsmogelijkheden en daarom heeft het bedrijf zich georiënteerd op een verplaatsing. Hierbij is de keuze gevallen op het perceel, plaatselijk bekend als Langstraat 79 te Deurne.

Op het perceel Langstraat 79 te Deurne is een voormalige intensieve veehouderij (varkens), gesitueerd. Op het perceel zijn één agrarische bedrijfswoning en verschillende voormalige agrarische bijgebouwen aanwezig. De intensieve veehouderij is jaren geleden gestopt en het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' de bestemming grondgebonden agrarisch bedrijf gekregen.

Door de ligging van het voormalige agrarische bedrijf in verweingsgebied is het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een andere economische drager mogelijk. Om een toekomst bestendig en exploitabel bedrijf te creëren is ervoor gekozen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een omvang van circa 1.350 m² te slopen en één gebouw met een gelijk oppervlak terug te bouwen. Voorts wordt er een bouwwerk geen gebouw zijnde gerealiseerd, in de vorm van een overkapping. Door de zeven bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen uit verschillende perioden te slopen en te vervangen door één gebouw en een overkapping wordt er zuinig met de bestaande ruimte omgegaan. Voorts wordt het perceel landschappelijk ingepast conform het bij dit plan gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

Impressie nieuwe indeling bedrijfsperceel



Naast het nieuwe bedrijfsgebouw waarin het machine- en wagenpark zal worden gestald, wordt de voormalige deel van de langgevelboerderij omgebouwd naar een kantoorruimte ten dienste van het bedrijf en komt er een bouwwerk geen gebouw zijnde in de vorm van een overkapping. De nieuwe inrichting is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Vanwege de aard van het bedrijf, welke voornamelijk uit hovenier- en loonwerkactiviteiten bestaat, ligt het niet voor de hand het bedrijf naar een bedrijventerrein te verplaatsen. Vanwege de landschappelijke inpassing, behalve een vereiste van de gemeente, ook een visitekaartje van het bedrijf, zal op een bedrijventerrein een groot deel van de dure bedrijfsgrond ingezet worden ten behoeve van inpassing in plaats van bedrijfsactiviteiten. Voor het bedrijf betekent dit dat verplaatsing naar een bedrijventerrein vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar is. Ook is het de vraag of het qua uitgeefbare bedrijfsgrond een goed idee zou zijn een bedrijf dat een beroep doet op een groot kavel, éénmalig uit te geven, bedrijfsgrond te faciliteren op een bedrijventerrein, terwijl een groot deel van het kavel voor inpassing in plaats van bedrijfsactiviteiten gebruikt zal worden. Hiervoor lijkt de grond op een bedrijventerrein immers te schaars.

De verplaatsing van het bedrijf van Langstraat 104 naar Langstraat 79 te Deurne is voor het bedrijf dan ook de beste oplossing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) moet een bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voldoen aan de in voornoemd artikel genoemde voorwaarden. In artikel 1.1.1, lid 1 sub i Bro wordt een stedelijke ontwikkeling omschreven als: ruimtelijke ontwikkeling van een

bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf-agrarisch verwant kan gezien de definitie uit artikel 1.1.1, lid 1 sub 1 Bro worden beschouwd als een stedelijke voorziening. Gezien het onderhavige initiatief is er echter geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Het initiatief voorziet in de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In de plaats van de te slopen zeven voormalige agrarische gebouwen wordt er één gebouw gerealiseerd met een oppervlakte dat gelijk is aan de te slopen gebouwen.

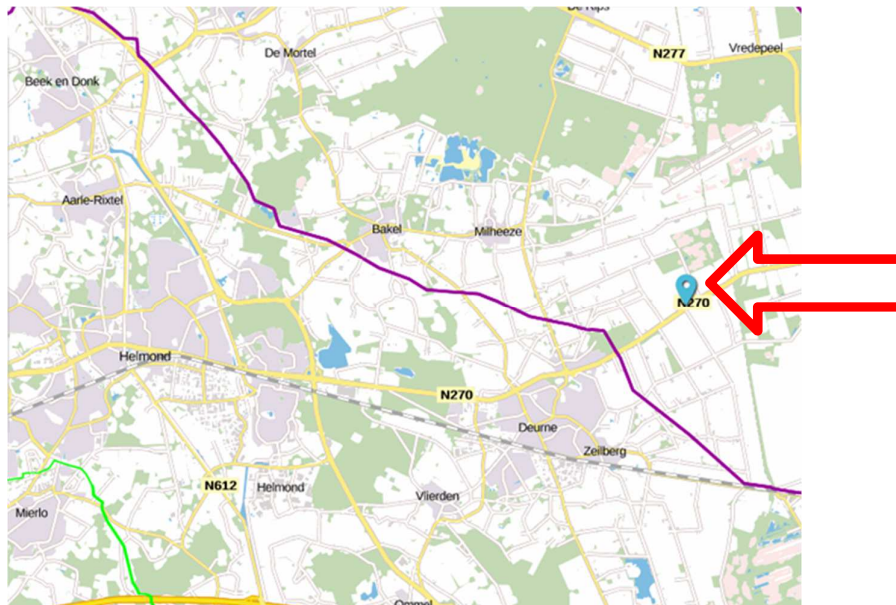
Uit de stand van de jurisprudentie valt af te leiden dat er pas sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als de bebouwingsmogelijkheden zoals opgenomen in het te wijzigen plan toenemen dan wel als er meer gebouwd wordt dan er in de bestaande situatie op het perceel aanwezig was, ook als deze ruimte door het te wijzigen bestemmingsplan nog geboden wordt.

In onderhavige situatie wordt er qua oppervlakte geen bebouwing toegevoegd. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft behouden terwijl de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden vervangen door één compact gebouw met een oppervlak dat gelijk is aan de te slopen gebouwen. Gezien het voorgaande is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet te worden toegepast.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden aangetoond dat er een behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling. De ontwikkeling betreft een verplaatsing van een bestaand hoveniers- /loonwerkbedrijf. Het bedrijf is haar huidige locatie, Langstraat 104 te Deurne, ontgroeid. Om tot een meer efficiënte bedrijfsvoering te kunnen komen en om het bedrijf toekomstbestendig te maken is gekozen om het bedrijf te verplaatsen. Het betreft derhalve geen nieuwvestiging. Juist het succes van het bedrijf, dat daarmee een behoefte bedient, en wat de reden van onderhavig initiatief is, maakt dat er zeer zeker een behoefte is aan de nieuwe ontwikkeling en de diensten die door het bedrijf worden aangeboden.

Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Door de gemeente Deurne is één nieuwe buisleiding gepland. Onderstaande kaart verbeeldt het tracé van de leiding in relatie tot de ligging van de planlocatie. Uitsnede kaart Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 met ligging plangebied.



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De zone waar de buisleiding gepland is, ligt op ruim 2 kilometer van de planlocatie. Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

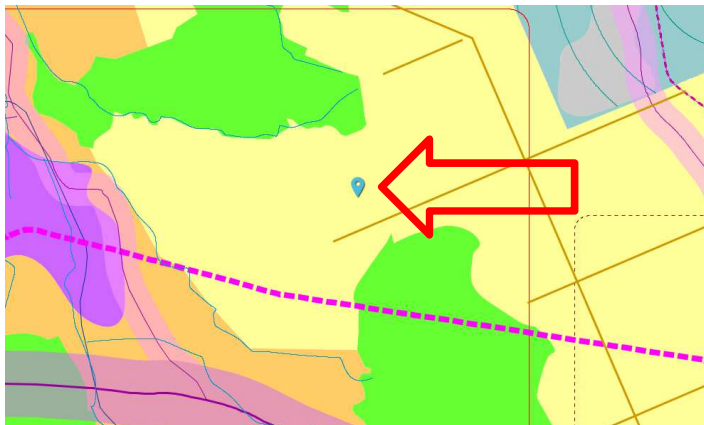
Provinciale Staten (PS) hebben op 1 oktober 2010 nieuw ruimtelijk beleid vastgesteld, de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Op 2 juli 2014 is door PS een partiële herziening van de structuurvisie vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het beleid tot 2025. In de Structuurvisie zijn de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het provinciale beleid. In de structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'Accent gebied agrarische ontwikkeling'.

De doelen van de provincie in deze gebieden zijn:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

De provincie biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.

Uitsnede structuurvisie kaart



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant geen belemmeringen bestaan voor voorliggend initiatief. Het initiatief voorziet in een nieuwe niet-agrarische, doch agrarisch verwante, functie op een vrijkomende locatie. Het betreft het verkleinen van het ruimtebeslag en het omzetten van een agrarisch bestemming naar een agrarisch verwante functie in het gebied aangeduid als 'Accent gebied agrarische ontwikkeling'.

Verordening ruimte Noord-Brabant

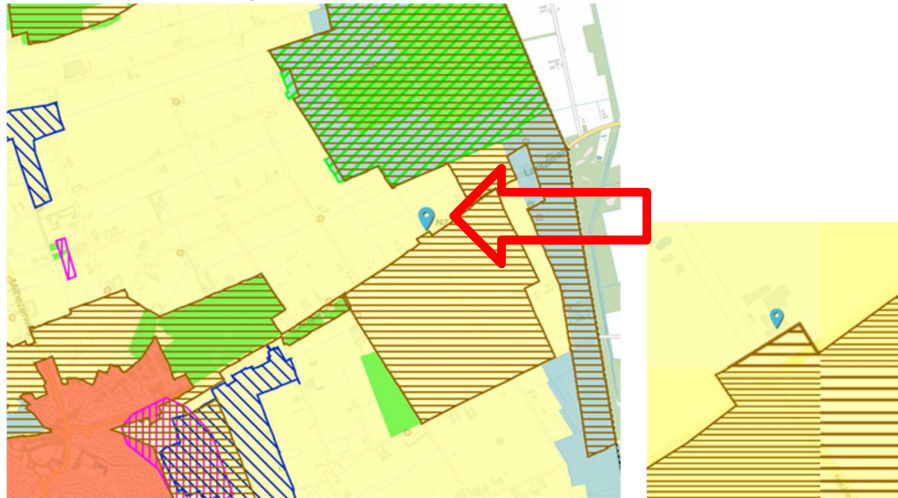
De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 is op 14 maart 2014 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld en laatstelijk gewijzigd op 15 juli 2017. De versie waar hierna wordt verwezen is de op 15 juli 2017 geconsolideerde versie.

In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De locatie van voorliggende ontwikkeling is gelegen in Gemengd landelijk gebied. Buiten het bouwvlak, binnen de bestemming Agrarisch - 3 ligt een 'uitstulping' van de 'aanduiding – vestigingsgebied glastuinbouw'. Op deze locatie was een rotonde gepland.

Binnen het Gemengd landelijk gebied kan worden voorzien in de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een niet agrarische functie, zoals een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf. Voorwaarde voor het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een 'bedrijf – agrarisch verwant' is dat de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt. Het bestaande agrarische bouwvlak is 0,75 hectare.

Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Uitsnede 'uitstulping'

In zijn algemeenheid geldt voor ontwikkelingen binnen Gemengd landelijk gebied, conform artikel 7.1, lid 1 van de Verordening ruimte, dat een bestemmingsplan onderscheid moet maken in gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

De tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied heeft voor de als 'Agrarisch – 3' bestemde gebieden het volgende beoogd: de gronden zijn geschikt voor agrarische bedrijven maar ook de ontwikkeling van (agrarische) nevenactiviteiten, recreatie en nieuwe economische dragers. Nu het vigerende bestemmingsplan recreatie en nieuwe economische dragers toestaat is duidelijk dat de gemeente voor het gebied waar onderhavig initiatief is gesitueerd een gemengde plattelandseconomie nastreeft.

Het initiatief moet op grond van artikel 7.10, lid 3 sub c van de Verordening ruimte voldoen aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte. Het initiatief voorziet een ontwikkeling binnen een bestaand bouwvlak, het ruimtebeslag dat op basis van nu geldende bestemmingsplan is toegestaan wordt niet overschreden en wordt met onderhavig initiatief verkleind en er worden verder geen voorzieningen buiten het huidig en toekomstig bouwvlak voorzien.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geen belemmeringen bestaan voor voorliggend initiatief. Het initiatief voorziet in het verkleinen van het

ruimtebeslag en het omzetten van een agrarisch bestemming naar een agrarisch verwante functie in het Gemengd landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Deurne

Op 6 december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Deurne vastgesteld. Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) vormt de Structuurvisie een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Deurne wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

Het plangebied is in de Structuurvisie van de gemeente gelegen in het gebied aangeduid als: 'glastuinbouwlocatie'. De planlocatie is als glastuinbouwlocatie opgenomen in de structuurvisie omdat bij de vaststelling ter plaatse een rotonde was gepland. Door gewijzigde inzichten zal deze rotonde niet meer worden gerealiseerd.

De planlocatie betreft een solitaire bedrijfslocatie. In de structuurvisie is het volgende opgenomen over solitaire bedrijfslocaties (p. 28): "solitaire bedrijfslocaties maken structureel onderdeel uit van de economische structuur en daarmee de werkgelegenheid van Deurne. De gemeente Deurne streeft naar het behoud van voldoende solitaire bedrijfslocaties".

Met betrekking tot de agrarische sector wordt het volgende gezegd (p. 34) De gemeente zal voor de vestiging van aanverwante bedrijvigheid haar juridisch – planologisch instrumentarium inzetten en maatwerk bieden. Vrijkomende agrarische bebouwing kunnen aangewend worden voor nieuwe (economische) functies. Dit kan een impuls geven voor de lokale economie én een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe functies op voornoemde locaties zijn slechts mogelijk wanneer passend in de omgeving.

De structuurvisie merkt over de transitie van het buitengebied het volgende op (p. 48): Het buitengebied van Deurne is geen statisch gegeven maar voortdurend in beweging. Er zullen de komende jaren de nodige veranderingen plaatsvinden in het buitengebied. De komende jaren is er een verschuiving binnen de agrarische sector te verwachten. Het aantal agrarische bedrijven zal afnemen, de overgebleven bedrijven zullen zich kenmerken door schaalvergroting. De transitie is, anders dan op het economisch vlak, zichtbaar op de volgende onderdelen:

- functioneel: door bedrijfsbeëindigingen in het buitengebied komt er ruimte voor andere functies. Enerzijds leidt dit tot een functionele verbreding en verrijking van het buitengebied, anderzijds leidt dit ook tot nieuwe ruimte- en milieueclaims.

- Maatschappelijk: door de gewijzigde economische positie van de landbouw veranderen ook de maatschappelijke patronen.
- Landschappelijk: de agrarische sector is de grootste gezichtsbepaler van het buitengebied. In de delen waar de transitie het grootst is zal ook het landschap mee veranderen.

De gemeente wil de regie voeren op transitie van het buitengebied: met name op functionele invulling en kwalitatieve inpassing.

Uitsnede structuurvisiekaart met ligging planlocatie



Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Onderhavig project betreft de transitie van een voormalig agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf. De aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door nieuwe bebouwing met eenzelfde volume en een overkapping. Het bedrijf zal landschappelijk worden ingepast. Het betreft een maatwerk oplossing voor een bestaand bedrijf dat op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden heeft maar op de nieuwe, om te vormen locatie, nieuwe mogelijkheden krijgt zonder daarbij aanspraak te maken op nieuw ruimtebeslag.

Gezien het voorgaande bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Deurne.

Nota Ruimte voor Dynamiek

Mede ten behoeve van het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' heeft het college op 4 oktober 2016 de nota Ruimte voor Dynamiek (hierna: RvD) vastgesteld. Kern van dit RvD-beleid is dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Dit levert met name een vermindering van

leegstaande agrarische bebouwing op bij de omschakeling naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (hierna: kab). Aanvullend aan de keuze om de autonome sloopplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op de buitengebied gebonden ontwikkeling.

De Nota RvD biedt mogelijkheden voor buitengebied gebonden ontwikkelingen. Een belangrijke wegingsfactor voor voorgenomen buitengebied gebonden ontwikkelingen is of de voorgenomen ontwikkeling zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is in het buitengebied. Aanvullend aan de keuze om de autonome sloopplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op de buitengebied gebonden ontwikkeling. Het college hecht eraan om ruim baan te geven aan nieuwe buitengebied gebonden ontwikkeling.

Het wijzigen van het bestemmingsplan voor het omschakelen naar een buitengebied gebonden activiteit is nu mogelijk door het wijzigen van het bestemmingsplan. Verder is het evident dat niet alle mogelijke vormen van buitengebied gebonden activiteiten kunnen worden gevangen in de regels van het bestemmingsplan. Soms er behoefte aan een groter hergebruik van opstallen dan toegestaan in de 3e herziening (max. 600 m²), soms is specifiek een ander gebruik gewenst dan geregeld. Ook zijn er gevallen denkbaar waarin juist een toename van de huidige bebouwing gewenst is.

De afwegingsruimte voor het college wordt in de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad verder begrensd met het 'processuele plafond' van 1.000m². Daarboven dient de raad betrokken te worden bij de besluitvorming. Voor het omschakelen naar een woonfunctie (al dan niet met een klein ambachtelijk bedrijf) en voor recreatieve ontwikkelingen geldt geen beperking. Een belangrijke wegingsfactor voor voorgenomen buitengebied gebonden ontwikkelingen is of de voorgenomen ontwikkeling zowel maatschappelijk, economisch als landschappelijk passend is in het buitengebied.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat, mits de voorgenomen ontwikkeling een aan het buitengebied gebonden ontwikkeling is, de nota RvD geen belemmering hoeft te zijn voor onderhavig initiatief. Nu gekozen is voor een partiële herziening van het bestemmingsplan is de vereiste betrokkenheid van de gemeenteraad verzekerd, de gemeenteraad is immers het bevoegd orgaan om de partiële herziening vast te stellen.

Momenteel wordt in Deurne gewerkt aan de derde herziening bestemmingsplan Buitengebied. In het voorontwerp van dit bestemmingsplan is de bestemming: "Bedrijf – Buitengebied gebonden", opgenomen. In artikel 6, lid 6.4.2 is een lijst met agrarisch verwante bedrijven opgenomen, waaronder ook een hoveniersbedrijf. In artikel 1, lid 38 wordt buitengebied gebonden gedefinieerd. Artikel 1, lid 38 definieert buitengebied gebonden bedrijf als: *een bedrijf dat door de aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden is, of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied*. Er wordt vervolgens onderscheid gemaakt in twee categorieën.

De tweede categorie behelst een agrarisch verwant bedrijf, de definitie luidt: luidt: *bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Bijvoorbeeld een hoveniersbedrijf.*

Nu een hoveniersbedrijf wordt genoemd in de definitie van een buitengebied gebonden bedrijf voldoet onderhavig initiatief aan deze definitie en is er dus sprake van een buitengebied gebonden activiteit. Hiermee wordt voldaan aan de nota RvD.

Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Deurne heeft momenteel het bestemmingsplan 'derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' in voorbereiding. In het voorontwerp heeft het perceel Langstraat 79 te Deurne, de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is het onderhavige initiatief niet inpasbaar. De Nota RvD zoals beschreven in de vorige paragraaf is verwerkt in het voorontwerp. Het voorontwerp maakt onderhavig initiatief niet rechtstreeks mogelijk. Dit is ook logisch nu het plan uitgaat van meer dan 1.000 m² bebouwing ten behoeve van het buitengebied gebonden bedrijf, in voorkomende gevallen wil de gemeenteraad bij de besluitvorming worden betrokken.

3.4 Conclusie beleidskader

De omzetting van een agrarische bestemming naar de bestemming, 'Bedrijf – Buitengebied gebonden', aan de Langstraat 79 te Deurne, past binnen het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. Vanuit de beleidsmatige aspecten bestaan er geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 *Bodemkwaliteit*

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

In onderhavige situatie verandert de bestemming van Agrarisch -3 met een agrarisch bouwvlak van 0,75 hectare naar de bestemmingen Bedrijf-Buitengebied gebonden en Groen. De bestemming Bedrijf – Buitengebied gebonden is geen meer gevoelige bestemming dan de bestemming Agrarisch – 3.

Voor het perceel Langstraat 79 te Deurne is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling in maart 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil architecten & milieu-adviseurs. Het rapport met kenmerk 3259R001-3 is als bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Tijdens het onderzoek is gehele agrarische bouwvlak onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat geen restricties gesteld hoeven te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

4.1.2 *Geluid*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk, de Wgh is niet van toepassing op het te vestigen bedrijf.

Het bedrijf kan echter wel geluidhinder veroorzaken voor andere geluidgevoelige objecten. Voor het perceel Langstraat 79 te Deurne is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door G&O Consult. Het rapport is opgesteld in opdracht van EU Architecture & Urbanism ten behoeve van de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Bedrijf- buitengebied gebonden. Het rapport met kenmerk 5360ao0117 is als bijlage 3 bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit het akoestisch rapport wordt het volgende geconcludeerd. Op basis van de inventarisatie van de activiteiten bij de inrichtingshouder, is een geluidsmodel opgezet waarbij het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, het maximaal geluidsniveau en de indirecte hinder is bepaald. Op een afstand van 30 meter van de

inrichting voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor rustig buitengebied. Hiermee is de ontwikkeling gelijkwaardig aan milieucategorie 2.

Ten aanzien van de omliggende woningen van derden is uitgegaan van een richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld geluidniveau en 65 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidsniveau. Voor wat betreft de toetsing van de indirecte hinder is aangesloten bij de toetsingswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt met de representatieve bedrijfssituatie niet overschreden. Ook vinden er geen overschrijdingen plaats van het maximale geluidsniveau van 65 dB(A) etmaalwaarde. De voertuigen vertrekken naar de Langstraat en passeren tot aan de kruising geen woningen. Hiermee zijn er geen beoordelingspunten voor de indirecte hinder.

De voorgenomen activiteiten op de locatie aan Langstraat 79 te Deurne passen voor geluid gezien het voorgaande binnen milieucategorie 2. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

4.1.3.1 Het besluit NIBM

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

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 % en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2 .

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

Ten behoeve van onderhavig initiatief wordt de nibm-tool ingevuld. De worstcase berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van het initiatief is aanzienlijk lager dan 1,2 microgram /m³. De nibm-tool is als bijlage 4 bij dit plan gevoegd.

De fijnstofconcentratie gelegen tussen 0-25 µg/m³ waarmee wordt voldaan aan de norm van 31,2 µg/m³.

Naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' blijft naast toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' en het 'Besluit gevoelige bestemmingen' onverkort gelden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), art. 3.1, schrijft voor dat een bestemmingsplan moet voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Die verplichting heeft in dit verband betrekking op situaties waarop het Besluit gevoelige bestemmingen niet ziet, maar die vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onwenselijk zijn, bijvoorbeeld de bouw van woningen langs een snelweg, of de bouw van een school langs een drukke binnenstedelijke weg. In het algemeen is het verstandig om terughoudend te zijn met de vestiging van gevoelige bestemmingen nabij drukke (snel)wegen. De Gezondheidsraad concludeert dat ook bij concentraties beneden de grenswaarden gezondheidsschade kan optreden.

Het bestemmingsplan Langstraat 79 te Deurne richt zich op het herbestemming van voornoemd perceel van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf, waarbij het nieuwe ruimtebeslag één op één wordt gecompenseerd. De nieuwe ontwikkeling, waaronder een kantoorruimte (een gevoelige functie), wordt gesitueerd langs de Langstraat een weg die Venray met Helmond verbindt. In het kader van onderhavig initiatief is de Nibm-tool ingevuld. Hieruit blijkt dat het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, en dat er geen belemmeringen waren voor het ontwikkelen van onderhavig initiatief.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet-in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer).

Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen in het plan niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het bestemmingsplan zonder nader onderzoek doorgang vinden.

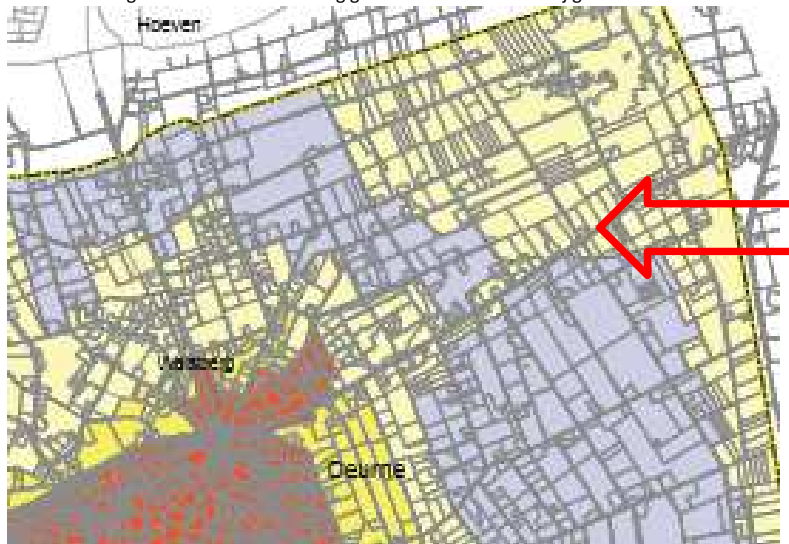
4.1.3.2 Geur

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

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. De gemeente Deurne is gelegen in een concentratiegebied, zoals geregeld in de Meststoffenwet. Dit betekent dat de geurnormen voor de geurgevoelige objecten in het buitengebied, waar de bouwlocaties zijn gelegen, ingevolge artikel 3, lid 1b van de Wgv 14,0 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³) bedragen.

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. In de geurgebiedsvisie is de planlocatie gelegen in het gebied gedefinieerd als gebied "D", zoals uit de navolgende uitsnede van de geurgebiedkaart blijkt. Ter plaatse van geurgevoelige objecten die gelegen zijn in dit gebied is een geurnorm van 8 ouE/m³ (voorgroondbelasting) opgenomen.

Uitsnede: kaart Voorgrondnormen Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015



Bron: Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in

strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade. In onderhavig geval zijn er in ieder geval twee relevante partijen: de ondernemer in dit geval M. Panhuizen Outdoor Care & Cleaning B.V. en de omliggende veehouderijen. De veehouderij heeft twee belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien hij concrete uitbreidingsplannen heeft (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), deze ook te realiseren. De ondernemer heeft belang bij een goed woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object in casu: het kantoor van M. Panhuizen Outdoor Care & Cleaning B.V.);
2. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

In het kader van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de belasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De maximaal toegestane voorgrondbelasting op een geurgevoelig object op Langstraat 79 is 8 ou/m³. De achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen. De maximaal toegestane achtergrondbelasting is 20 ou /m³.

De achtergrondgeurbelasting is in de directe omgeving 3-7 ou/m³. Hiermee voldoet het te realiseren kantoor van het te vestigen bedrijf (geurgevoelig object) aan de maximaal gewenste norm van 20 ou /m³.

Ook voor de voorgrondbelasting lijkt van enig risico geen sprake. Het dichtstbij gelegen agrarisch bedrijf is een melkveehouderij op circa 190 meter van de planlocatie op het adres Langstraat 77. Melkvee zijn dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Hiervoor dient dan ook rekening te worden gehouden met de vaste afstanden zoals genoemd in artikel 4 van de Wgv. Deze afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom. Nu Langstraat 77 op circa 190 meter van de planlocatie is gelegen, wordt aan het voornoemde afstandscriterium ruimschoots voldaan.

In artikel 5 van de Wgv zijn minimale afstanden opgenomen vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object. Buiten de bebouwde kom dient deze afstand tenminste 25 meter te bedragen. Gezien het voornoemde voldoet het te realiseren kantoor hier aan.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van het te realiseren kantoor van M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V. aan de Langstraat 79 te Deurne niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en in het kantoor een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd wordt.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Het onderhavige agrarisch verwant bedrijf is niet aan te merken als een hindergevoelige functie. Wel kan het bedrijf zelf hinder veroorzaken voor omliggende hindergevoelige objecten. In de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' heeft het onderhavige bedrijf SBI-code 014 nr. 2 en /of nr. 4. Nummer 2 betreft onder andere een loonbedrijf met een bruto vloeroppervlak groter dan 500 m² en nummer 4 betreft plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m².

Voor beiden gelden de volgende richtafstanden:

Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand	Categorie
30	10	50	10	50	3.1

De grootste afstand betreft geluid, met een afstand van 50 meter tot nabijgelegen gevoelige objecten. Het dichtst bijgelegen gevoelige object betreft de woning op het perceel plaatselijk bekend als Padbrugseweg 3 te Deurne, gelegen op een afstand van 65 meter van het plangebied. Binnen 50 meter van de locatie zijn geen hindergevoelige functies aanwezig. Derhalve bestaan er voor het onderhavige te realiseren bedrijf geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering. Overigens blijkt uit het akoestisch onderzoek dat ten behoeve van geluid is opgesteld dat het bedrijf voor wat betreft geluid is aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 2. Voor loonwerkbedrijven, plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven met een bruto vloeroppervlak van kleiner dan 500 m² geldt dat deze worden ingedeeld als categorie 2 en daarvoor geldt een maximum afstand voor wat betreft geluid van 30 meter.

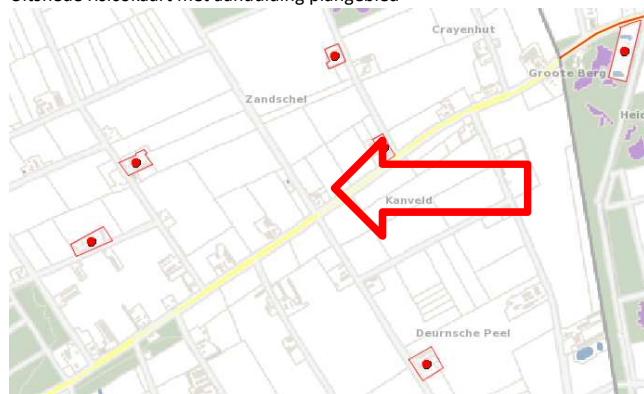
Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat bedrijven en milieuzonering geen beperkende factor zijn voor onderhavig initiatief.

4.1.5 Externe veiligheid

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een beperkt kwetsbaar object, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen, art. 1 lid 1 onder b sub b. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In onderstaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied



Bron: www.nederland.risicokaart.nl

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie, de locatie met de kleinste afstand ligt op circa 300 meter, ten noordoosten van het plangebied. De projectlocatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar dan wel het invloedgebied van een risicobron. Derhalve vormt Externe Veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.1.6 Kabels en 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 plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

4.2 Ecologie

4.2.1 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk.

Het plangebied is op dit moment nog ingericht ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is echter reeds enkele jaren niet meer in bedrijf. Het perceel is bebouwd, bestraat en ingericht zoals men bij een enigszins gedateerd agrarisch bedrijf kan verwachten. Gezien de inrichting en het beheer van het huidige agrarische bouwvlak is het niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde dan wel bedreigde plantensoorten voorkomen. Ook is het niet aannemelijk dat de wijziging van een (voormalig) agrarisch bedrijf naar een bedrijf – buitengebied gebonden een negatief effect heeft op de fauna in het gebied.

Ter plaatse wordt een voormalige veehouderij omgezet naar een hoveniers- /loonwerkbedrijf. In het nieuw op te richten gebouw worden de bedrijfsmiddelen van M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V. gestald. Om het initiatief te realiseren worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, behalve de agrarische bedrijfswoning met inpandige deel, gesloopt. Om aan te tonen dat onderhavig initiatief geen negatief effect zal hebben op de aanwezige flora & fauna is een quickscan opgesteld welke als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd.

Gezien het voorgaande zijn er geen conflicten met de Flora- en Faunawet. Dit geldt zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase. Dit betekent dat de uitvoering zonder aanvullende maatregelen kan plaatsvinden. Wel zal rekening gehouden worden met het broedseizoen van vogels.

4.2.2 Natura 2000 en Programmatistische aanpak stikstof

Ten behoeve van het project is de stikstofemissie en het effect op nabijgelegen Natura2000 gebieden onderzocht. Er is sprake van stikstofemissie door vervoersbewegingen van zowel het hoveniers- /loonwerkbedrijf en haar personeel als van de toeleveranciers en klanten.

Met het rekenprogramma Aerius is de stikstofdepositie als gevolg van bovenstaande activiteiten berekend. In het rekenprogramma is een worstcase scenario ingevoerd. Voor de Nb-wet en PAS is het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie en de zwaarte van de voertuigen relevant.

Met het Aerius programma is vervolgens de depositie berekend op de omliggende Natura2000 gebieden. Uit de berekening blijkt dat als gevolg van bovengenoemde activiteiten de drempelwaarde niet overschreden wordt en zijn er geen significant negatieve effecten voor gevoelige gebieden. De berekening gaat uit van de toekomstige toestand en dit zijn de maximaal te verwachten activiteiten waarmee ook de maximale toekomstige uitstoot op basis van huidige techniek is bekend. De Aerius berekening is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Bij de Aerius berekening is overigens geen rekening gehouden met de bedrijfsvoering van het onderhavig bedrijf. Terugdringen van CO₂-emissie is van wezenlijk belang voor de beheersing van klimaatveranderingen, de zorg voor een leefbare omgeving en de zorg voor een leefbaar milieu. M. Panhuijzen Outdoor Care & Cleaning B.V. onderschrijft een ambitieus energie- en milieubeleid en wil met een eigen concreet programma bijdragen aan de reductie van haar CO₂-uitstoot. Hiertoe is een Plan van Aanpak geformuleerd dat een significante CO₂-emissiereductie dient te bewerkstelligen in de periode tot en met het jaar 2020. De reductie van CO₂ zal met name plaatsvinden door het terugdringen van het aantal verkeersbewegingen en het investeren in het machinepark door deze op termijn te vervangen door een zuinigere variant, indien mogelijk in een elektrisch model. Hierdoor zal niet alleen de uitstoot van CO₂, maar ook die van andere schadelijke stoffen zoals ammoniak en stikstofoxide, worden teruggedrongen. Het energiemangementprogramma en de emissie inventaris zijn als bijlage 8 en 9 bij deze toelichting gevoegd.

4.2.3 Landschappelijke inpassing en compensatie

Ten behoeve van het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het inpassingsplan is als bijlage 10-1 bij deze toelichting gevoegd. Er wordt 3.360 m² groen aangelegd en als Groen bestemd. Voorts worden de benodigde parkeerplaatsen in het groen gesitueerd, het vlak met de bestemming Groen en de aanduiding parkeren toegestaan, krijgt een oppervlak van 1.120 m². Het totale oppervlak van het bestemmingsvlak Groen wordt daarmee 4.480 m². De beplanting binnen de bestemming Groen zal zorgdragen voor de landschappelijke inpassing van het bouwvlak met een oppervlakte van 4.995 m². Voorts zal in het groen aan de noordzijde een wadi worden gerealiseerd met een capaciteit van 150 m³. Het voorgaande is opgenomen in een inpassingsplan met een opgave van de kosten voor aanleg en onderhoud. Het inpassingsplan en de financiële verantwoording zijn als bijlagen 10-1 en 10-2 bij deze toelichting gevoegd.

Om zorg te dragen dat het groenplan ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd wordt dit zowel opgenomen in de anterieure overeenkomst die tussen initiatiefnemer en de

gemeente zal worden gesloten als door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 6.800 m² en mag volledig worden bebouwd. In de nieuwe situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 4.495 m² en mag er binnen dit vlak een gebouw van 1.350 m² en een overkapping worden gerealiseerd. Alle bestaande bedrijfsgebouwen, behalve de bedrijfswoning, worden gesaneerd.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Archeologie binnen het bestemmingsplan buitengebied is gebaseerd op het archeologiebeleid van de gemeente Deurne. Op archeologische beleidskaart is te zien dat ter plekke van Langstraat 79 te Deurne sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Nader onderzoek inzake archeologie is alleen noodzakelijk als er sprake is van MER plichtige ingrepen, van dit laatste is geen sprake.

Het is nooit volledig is uit te sluiten dat er tijdens de graafwerkzaamheden geen archeologische toevalvondsten worden gedaan. In dit geval wordt gewezen op de plicht dit (Conform Monumentenwet 1988 artikel 53 en verder) te melden bij de gemeente Deurne.

4.3.2 Cultuur historie

In en nabij het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke- dan wel rijksmonumenten. Ook liggen er in of nabij het plangebied geen panden met een MIP aanduiding. MIP staat voor Monumenten inventarisatie project, een landelijk project van de Nederlandse Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed dat tussen 1986 en 1995 werd uitgevoerd. Indien een gebouw een monumentaal belang kent is er in het kader van dit project een waardering gegeven. Zoals opgemerkt bevinden zich in en nabij het plangebied geen gebouwen met een MIP aanduiding. De langgevelboerderij is niet opgenomen in de inventarisatie karakteristieke boerderijen. Tenslotte wordt ook de historische wegenstructuur door de functieverandering niet aangetast.

Gezien het voorgaande heeft onderhavig initiatief geen negatieve invloed op bestaande cultuurhistorische objecten en structuren.

4.4 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

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

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen. De watertoets is ingevuld. Een kopie van de watertoets is als bijlagen 6 bij deze toelichting gevoegd. Ook voldoet het initiatief aan het waterbeheerplan 2016-2021 en de Keur 2015 van Waterschap AA en Maas.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding, het verhard oppervlak zal door onderhavig initiatief immers niet toenemen maar afnemen. In de bestaande en bestemde situatie is er een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van circa 6.800 m². Hiervan is circa 80% verhard wat neerkomt op 5.440 m². In de nieuwe situatie komt er een volledig verhard bouwvlak met een oppervlakte van 4.995 m². Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Om het perceel komt een Groenstrook met de bestemming Natuur met een totaal oppervlak van 4.480 m² waarin ook een wadi met een waterbergende capaciteit van 150 m³ wordt gerealiseerd.

Aan de westzijde van het plangebied, tussen het plangebied en de Padbrugseweg is een a-watergang gesitueerd. In het bestemmingsplan wordt door middel van een dubbelbestemming een bebouwingsvrije strook van 5 meter parallel aan de a-watergang in acht genomen.

Door de afname van het bebouwd oppervlak, de realisatie van een wadi en het in acht nemen van een bebouwingsvrije strook van 5 meter parallel aan de a-watergang zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig initiatief.

4.5 Verkeer en parkeren

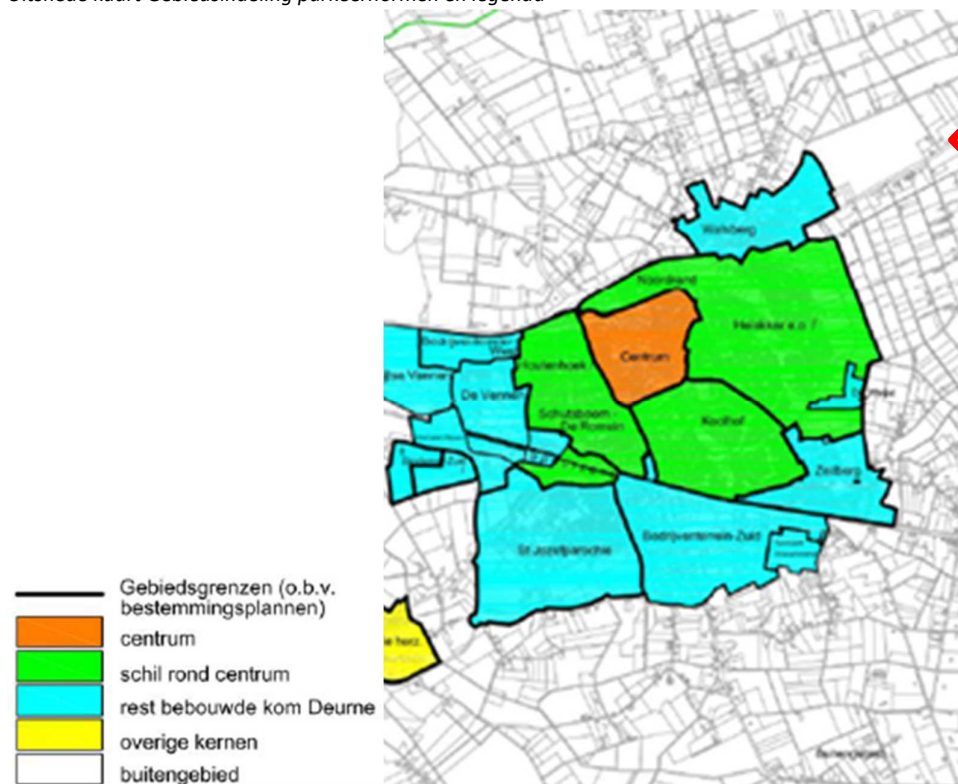
4.5.1 Parkeren

Op 14 mei 2013 heeft de gemeenteraad de 'Nota parkeernormen 2013' vastgesteld. Doel van de nota is om bij een gebiedsontwikkeling te bepalen hoeveel parkeerplaatsen voor de geplande functies nodig zijn. Voor een duurzame ontwikkeling is het noodzakelijk dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

De normen zijn voor de gemeente Deurne verdeeld in vijf typen locaties. Het plangebied is gelegen binnen locatietype 'Buitengebied'.

De parkeernota gaat uit van zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein. Het beleid is van toepassing op nieuwbouw, uitbreiding van een bestaande functie en verandering van de functie van een object (pand of voorziening). Bij de nieuwe parkeernormen wordt uitgegaan van minimum normen. Indien een initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan mag dat, mits op eigen terrein de ruimte beschikbaar is en de parkeerfaciliteit op gepaste wijze kan worden ontsloten.

Uitsnede kaart Gebiedsindeling parkeernormen en legenda



Bron: deurne.nl

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijf Buitengebied gebonden in de vorm van een hoveniers- /loonwerkbedrijf. De

toekomstige ontsluiting van het bedrijf en de bedrijfswoning zal plaatsvinden via de bestaande ontsluitingen op de Padbrugseweg.

Parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte beschikbaar en maakt als zodanig onderdeel uit van het plangebied. De parkeernorm voor de bedrijfswoning is 2,4 parkeerplaatsen. Voor de parkeernorm voor het bedrijf wordt gekeken in bijlage 1 van de parkeernormen van de gemeente Deurne, tabel werkgelegenheid. Een arbeidsextensief bedrijf in het buitengebied heeft een parkeernorm van 1,1 per 100 m² bruto vloeroppervlak. Het bedrijf heeft een bruto vloeroppervlak van circa 1.500 m². De norm wordt dat $(15 \times 1,1) + 2,4 = 18,9$ (afgerond 19) parkeerplaatsen.

In het inrichtingsplan zijn op eigen terrein 25 parkeerplaatsen opgenomen. Om zeker te zijn dat de parkeerplaatsen ook daadwerkelijk worden aangelegd zal een voorwaardelijke verplichting in de planregels worden opgenomen.

4.5.2 Verkeer

Het onderhavige initiatief gaat uit van de nieuwvestiging van een hoveniers-/loonwerkbedrijf op het perceel plaatselijk bekend als Langstraat 79 te Deurne. Op basis van de kengetallen zoals opgenomen in 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW uit 2012 is de verkeersgeneratie van 100 m² bruto vloeroppervlak voor een arbeids- en bezoekers extensief bedrijf in het buitengebied tussen de 3,9 en 5,7 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak per dag, inclusief vrachtverkeersbewegingen. Het bruto vloeroppervlak is 1.500 m². Conform de kengetallen zullen er maximaal $15 \times 5,7$ verkeersbewegingen per dag plaatsvinden, wat neerkomt op 85,5 verkeersbewegingen per dag.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. Hierdoor vindt stilstaan, stoppen, parkeren en uitstappen geheel op eigen terrein plaats en worden gevaarlijke situaties vermeden.

De Langstraat is een provinciale weg in het buitengebied van Deurne waar de maximum snelheid 80 kilometer per uur is. De weg is goed onderhouden, er is dan ook geen aanleiding te veronderstellen dat de Langstraat de extra verkeersbewegingen niet kan verwerken.

Overigens is bij de berekening geen rekening gehouden met het feit dat het bedrijf een energiemanagerprogramma heeft opgesteld en momenteel implementeert. Onderdeel van het programma is het volgende: "Gesteld is dat we een reductie kunnen behalen op het woon-werkverkeer van medewerkers door het gedrag van medewerkers te beïnvloeden, zodanig dat men tenminste 40% van de werkdagen met de fiets naar het werk komt. Dit kunnen we uiteraard alleen verwachten van die medewerkers waarvoor de woon-werkafstand onder 12,5 kilometer blijft". Door het

stimuleren van woon-werkverkeer per fiets zal het aantal verkeersbewegingen feitelijk waarschijnlijk lager liggen dan de kengetallen doen vermoeden.

Hoofdstuk 5 Economische Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige project; de bestemmingsplanwijziging, de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de realisatie van een bedrijfsgebouw ten dienste van de bestemming Bedrijf-Buitengebied gebonden en de landschappelijke inpassing vindt plaats onder verantwoording en voor rekening van de initiatiefnemers.

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

Ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is een inpassingsplan /erfbeplantingsplan bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd, dat aangeeft hoe de bijdrage aan het groenfonds (op grond van de nota Kostenverhaal) op eigen terrein wordt besteed. Dit is verder vastgelegd in de anterieure exploitatieovereenkomst.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan moet de initiatiefnemer zich, door middel van een verhaalscontract, bereid verklaren om de (eventuele) voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeverhaalovereenkomst zal deel uitmaken van de anterieure exploitatieovereenkomst.

Gezien het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting planregels

6.1. Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht.

6.2 Vergelijkbare bestemmingsplannen

De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.3 Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan zijn de bestemmingen. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Dit bestemmingsplan bevat geen dubbelbestemmingen.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming nader of specifieker te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

6.4 Verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruik- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen. Aan de ondergrondgegevens op

de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

6.5 Bestemmingsregeling

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- specifieke gebruiksregels.

Om te waarborgen dat de benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd en dat de vereiste sloop van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw zal plaatsvinden, zijn binnen de bestemming, Bedrijf -Agrarisch verwant, voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

6.6 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning, of het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid. Het onderhavige bestemmingsplan betreft maatwerk om een specifieke ontwikkeling mogelijk te maken. De flexibiliteitsregels zijn tot een minimum beperkt. Er is één nadere regel opgenomen en er is in Hoofdstuk 3 een algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Hoofdstuk 7 Overleg en procedure

7.1 Overleg

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

Op 1 mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Op 15 mei 2017 heeft Waterschap AA en Maas gereageerd. Het Waterschap heeft geen op- of aanmerkingen. Wel is verzocht de relevante beleidsstukken van het Waterschap (het waterbeheerplan 2016-2021 en de Keur 2015) nog in de toelichting te benoemen. De opmerking van het waterschap is in de toelichting verwerkt.

7.2 Procedure

Het bestemmingsplan 'Langstraat 79 te Deurne' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft vanaf 19 januari 2018 gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt.