

Gemeente Deurne

**Toelichting
Heimolenweg 12, Deurne**

Gemeente Deurne

Toelichting Heimolenweg 12, Deurne

Locatie:
Heimolenweg 12, Deurne

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Deurne, sectie: R nummers 19, 20 en 22

Opgesteld door:
ROBA Advies
BS
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

NL.IMRO.0762.BP202013-C001

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Planlocatie	5
1.3.	Leeswijzer	5
2.	Planbeschrijving	6
2.1.	Huidige situatie	6
2.1.1.	<i>Impressie</i>	6
2.1.2.	<i>Vigerende bestemmingen</i>	7
2.2.	Beoogde situatie	8
2.2.1.	Planvoornemen	8
2.2.2.	<i>Gewenste bestemmingen</i>	9
2.2.3.	<i>Mogelijkheden binnen bestemmingsplan en gemeente voor beoogde ontwikkeling</i>	9
3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	10
3.1.2.	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	10
3.1.3.	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	11
3.1.4.	Nationale Omgevingsvisie	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	<i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014</i>	12
3.2.2.	<i>Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'</i>	12
3.2.3.	<i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1.	<i>Structuurvisie Deurne en ruimte voor dynamiek</i>	16
3.3.2.	<i>Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap</i>	18
3.3.3.	<i>Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied</i>	19
4.	Ruimtelijke en milieuaspecten	21
4.1.	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.- beoordeling	21
4.2.	Geluidhinder	21
4.2.1.	<i>Wegverkeerslawaaï bedrijfswoning</i>	21
4.2.2.	<i>Spoorweglawaaï en industrielawaaï</i>	21
4.3.	Bodem	21
4.4.	Luchtkwaliteit	22
4.5.	Gezondheid	23
4.6.	Geurhinder	24
4.6.1.	<i>Woon- en leefklimaat</i>	24

4.6.2.	<i>Belang van veehouderij</i>	25
4.7.	Externe veiligheid	25
4.8.	Milieuzonering.....	26
4.9.	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10.	Ecologie	28
4.10.1.	<i>Wet natuurbescherming en Natuur Netwerk Nederland (NNN)</i>	28
4.10.2.	<i>Gebiedsbescherming</i>	29
4.10.3.	<i>Soortenbescherming</i>	29
4.11.	Kabels en leidingen	30
4.12.	Landschappelijke inpassing.....	30
4.13.	Verkeer en parkeren	31
4.14.	Waterhuishouding.....	31
4.14.1.	<i>Beleid</i>	31
4.14.2.	<i>Watertoets</i>	33
5.	Juridische planbeschrijving.....	34
5.1.	Inleiding	34
5.2.	Algemene toelichting verbeelding.....	34
5.3.	Algemene toelichting regels	34
5.3.1.	<i>Inleiding</i>	34
5.3.2.	<i>Hoofdstuk 1: Inleidende regels</i>	34
5.3.3.	<i>Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels</i>	34
5.3.4.	<i>Hoofdstuk 3: Algemene regels</i>	35
5.3.5.	<i>Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels</i>	35
5.4.	Toelichting bestemmingen.....	35
5.4.1.	<i>Agrarisch</i>	35
5.4.2.	<i>Wonen</i>	35
5.4.3.	<i>Waarde - Archeologie 3</i>	35
6.	Economische uitvoerbaarheid	36
7.	Overleg en procedure	37
7.1.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Bijlage 1 – Situatietekening

Bijlage 2 – Geurberekening

Bijlage 3 – Onderbouwing uitstoot NOx en Aerius

Bijlage 4 – Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bijlage 5 – Landschappelijke inpassing

Bijlage 6 – Bodemonderzoek

Bijlage 7 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 – Beantwoording zienswijze

Bijlage 9 – Omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemers zijn woonachtig aan de Heimolenweg 12 te Deurne. Zij wensen het huidige agrarische bedrijf te staken en om te zetten naar woonbestemming inclusief 300 m² aan bijgebouwen bij de woning en statische opslag van 1000 m² (maximaal 1.300 m² aan gebouwen naast de woning). In 2014 is de vergunning met betrekking tot het houden van landbouwhuisdieren reeds gedeeltelijk ingetrokken. Daarnaast geldt de stoppersregeling op voorliggende planlocatie. Dergelijke locaties dienen te zijn gestopt met de veehouderij na 1 januari 2020 of zij dienden vanaf 1 januari 2020 te voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting. In voorliggende situatie is gewenst om de veehouderij geheel te staken. Om bovenstaande wens mogelijk te maken wenst de initiatiefnemer de planlocatie te wijzigen van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen'.

Op 4 november 2019 heeft de gemeente Deurne schriftelijk laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het bovenstaande initiatief. De gemeente heeft enkele randvoorwaarden en overwegingen opgesteld, in voorliggende toelichting wordt aangetoond dat hier aan wordt voldaan.

1.2. Planlocatie

De planlocatie aan Heimolenweg 12 te Deurne is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne op een afstand van circa 1,1 km van de kern Deurne. Kadestral is de planlocatie bekend als gemeente Deurne, sectie R nummers 19,20 en 22. Figuur 1 geeft de topografische ligging van de planlocatie weer.



Figuur 1 Locatie Heimolenweg 12

1.3. Leeswijzer

Hierboven is de aanleiding en de planlocatie beschreven. Het volgende hoofdstuk beschrijft het beoogde plan. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de milieuaspecten van de beoogde situatie. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling besproken. De juridische planopzet wordt vervolgens in hoofdstuk 6 besproken. In de bijlagen zijn ondersteunende schetsen, onderzoeken en berekeningen toegevoegd.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

2.1.1. *Impressie*

De planlocatie betreft een gekoppeld agrarisch bouwvlak, bestaande uit twee delen. Op één van de twee delen is het woonhuis gesitueerd. Op het andere deel zijn de bedrijfsgebouwen gesitueerd welke toebehoren tot de veehouderij. Op de gehele planlocatie is één woonhuis inclusief bijgebouw en vijf bedrijfsgebouwen gesitueerd. Van de vijf bedrijfsgebouwen zijn twee gebouwen reeds vergund ten behoeve van statische opslag. Navolgend zijn in figuren 2, 3 en 4 visualisaties van de locatie in de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2 Huidige situatie plangebied 1 (Bron: Google Maps)



Figuur 3 Huidige situatie plangebied 2 (Bron: Google Maps)

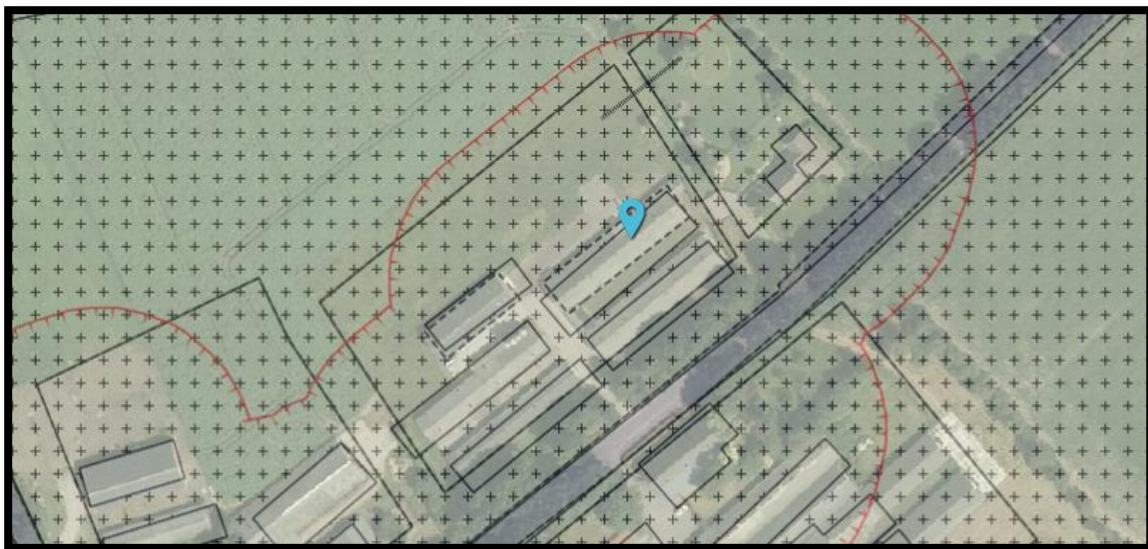


Figuur 4 Huidige situatie plangebied 3 (Bron: Google Maps)

2.1.2. Vigerende bestemmingen

De planlocatie maakt deel uit van 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Hierin is de locatie aangeduid met de volgende bestemmingen, zie figuur 5:

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008);
- Functieaanduiding: Intensieve veehouderij;
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van agrarisch – 35 (statische opslag);
- Figuur: Relatie.



Figuur 5 Uitsnede planlocatie uit vigerend bestemmingsplan

2.2. Beoogde situatie

2.2.1. Planvoornemen

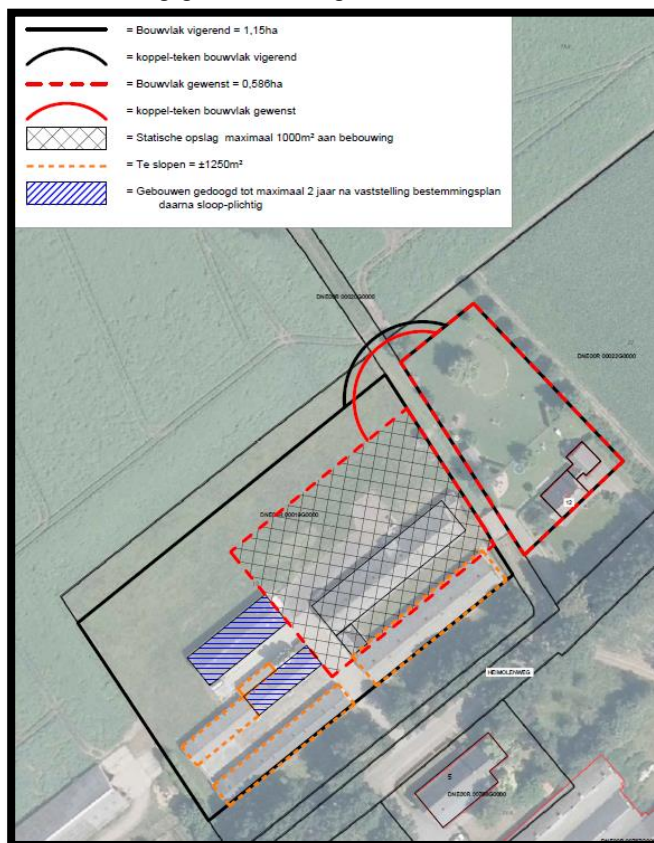
De initiatiefnemers hebben al jaren een agrarisch bedrijf inclusief statische opslag aan de Heimolenweg 12 te Deurne. In 2014 is de vergunning met betrekking tot het houden van landbouwhuisdieren reeds gedeeltelijk ingetrokken. Daarnaast nam het bedrijf deel aan de stoppersregeling. Dergelijke bedrijven dienen voor 1 januari 2020 te zijn gestopt met de veehouderij of dienen van 1 januari 2020 te voldoen aan het Besluit emissiearme huisvesting.

De initiatiefnemers hebben de keuze gemaakt om het agrarische bedrijf te staken. Hierbij is het voornemen de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming inclusief 300 m² aan bijgebouwen bij de woning en behoud van de statische opslag van 1.000 m² (maximaal 1.300 m² aan gebouwen naast de woning). Het voornemen hierbij is om de 300 m² aan bijgebouwen, welke buiten de woonbestemming worden gesitueerd tot maximaal 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te gebruiken, vervolgens dienen deze bijgebouwen gesloopt te worden en bestaat de mogelijkheid deze m² aan bijgebouwen binnen de woonbestemming te voorzien, waardoor de bebouwing meer geconcentreerd wordt nabij de woning.

Tenslotte wordt de woonbestemming per saldo kleiner dan het huidige agrarische gekoppelde bouwvlak. Het gedeelte van het huidige bouwvlak waar de huidige agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd wordt verkleind. Zie voor een impressie figuur 6 en bijlage 1.

Samenvattend omvat de beoogde ontwikkeling:

- Het staken van een veehouderij incl. sloop van 1.250 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, de sloop van deze bebouwing heeft reeds plaatsgevonden;
- Het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming incl. 1.300 m² aan gebouwen naast de woning (waarvan 1.000 m² statische opslag en 300 m² aan bijgebouwen);
- Het verkleinen van de woonbestemming t.o.v. het huidige agrarische gekoppelde bouwvlak.
- Het toestaan van 300 m² bijgebouwen buiten de woonbestemming welke binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan gesloopt dienen te worden en binnen het bestemmingsvlak 'wonen' terug gebouwd mogen worden.



Figuur 6 Beoogde situatie planlocatie

2.2.2. Gewenste bestemmingen

De beoogde situatie is niet passend binnen de huidige bestemming. De beoogde situatie dient planologisch passend gemaakt te worden. Daarmee worden de bestemmingen op de planlocatie omgezet naar:

- Enkelbestemming: Wonen;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingzone – omgevingsvergunning bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van wonen – statische opslag;
- Figuur: Relatie.

De 'functieaanduiding: specifieke vorm van wonen – statische opslag' vervangt de 'functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – 35'. De inhoud van de functieaanduiding blijft ongewijzigd en betreft statische opslag tot 1000 m², welke op dit moment reeds vergund is.

Daarnaast komt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' te vervallen.

Tenslotte wordt ten opzichte van de vigerende situatie de woonbestemming kleiner dan het huidige agrarische gekoppelde bouwvlak.

2.2.3. Mogelijkheden binnen bestemmingsplan en gemeente voor beoogde ontwikkeling

Binnen de bestemming 'Enkelbestemming: agrarisch' van het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.6) opgenomen waarbij onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hier wordt echter niet direct de mogelijkheid geboden om statische opslag te voorzien binnen de woonbestemming. Hiervoor dient een gehele herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden waarbij middels een specifieke aanduiding statische opslag wordt toegestaan.

Daarnaast is in overleg met de gemeente besproken dat een tweetal bedrijfsgebouwen mogen blijven staan buiten het bestemmingsvlak 'wonen' middels het overgangsrecht tot maximaal twee jaar na onherroepelijk zijn van het voorliggende bestemmingsplan. Vervolgens dient alle toegestane bebouwing binnen het bestemmingsvlak 'wonen' gesitueerd te worden.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR is daarmee van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040, de Mobiliteit Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is:

“Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor bovenstaande doelstellingen is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving en laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan de provincies.

Conclusie

Verstedelijkings- en landschapsbeleid en het beleid voor het buitengebied laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Het onderhavige project heeft geen betrekking op nationale belangen.

3.1.2. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de SVIR geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6. lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Het project leidt niet tot de realisatie van extra oppervlakte aan bebouwing. De bestaande oppervlakte aan bebouwing neemt juist af. De toegelaten agrarische functie wordt vervangen door de bestemming wonen. In jurisprudentie of er sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gesteld dat de ontwikkeling van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Aangezien in de beoogde situatie enkel sprake is van de omschakeling van een bestaande woning wordt dit niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De herbestemming van één woning betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor is verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.1.3. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is gericht op doorwerking van, de in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgenomen, nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaarden;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorzieningen;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- NatuurNetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

De planlocatie is niet gelegen in één van deze van nationaal belang zijnde vlakken. Een nadere motivering is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.4. *Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 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 een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014*

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid aan tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

In de partiële herziening is niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is gelegen in de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur ligt buiten het landelijk gebied en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden binnen de provincie Noord-Brabant, waaronder de NNN, waar natuur- en waterfuncties worden behouden en ontwikkeld. Daarnaast liggen functies als agrarische en recreatieve functies binnen de groenblauwe structuur wanneer deze van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De provincie wil binnen de groenblauwe structuur het volgende bereiken:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit;
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur;
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken;
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De IOV is één van de uitvoeringsinstrumenten van de Provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

3.2.2. *Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'*

Vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2021 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de aarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en

een concurrerende en duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Daarnaast is de Omgevingsvisie reeds vertaald in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

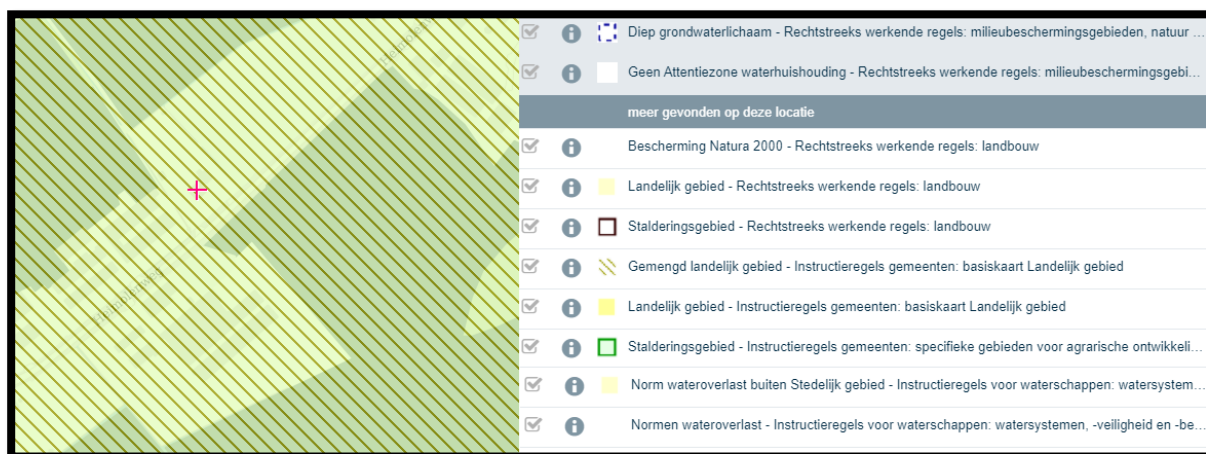
De omgevingsvisie heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkelingen.

3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Op termijn treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de voormalige Verordening ruimte.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van Interim omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Figuur 7 Uitsnede planlocatie uit IOV

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied' / 'Gemengd landelijk gebied', zie figuur 7. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Op grond van de begripsomschrijving in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is burgerbewoning in landelijk gebied mogelijk conform artikel 3.68 en 3.69.

Hierna wordt in *blauw cursief* de toetsing aan artikel 3.68 en 3.69 weergegeven.

3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

De beoogde ontwikkeling betreft de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt enkele de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij geen extra wooneenheden worden toegevoegd.

- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

De beoogde ontwikkeling omvat de omschakeling naar een woonbestemming waarbij enkel de huidige bedrijfswoning wordt aangemerkt om te wonen. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is daarmee uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:

- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;

De beoogde ontwikkeling omvat tevens het toestaan van statische opslag. Deze activiteit is ondergeschikt aan de woonfunctie. Concluderend kan worden gesteld dat er planologisch gezien één functie, de woonbestemming, wordt toegelaten.

- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

De beoogde ontwikkeling omvat geen nieuwbouw waardoor er geen sloopplicht geldt.

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Niet van toepassing, in de beoogde situatie is geen sprake van bouw.

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Niet van toepassing, er is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig op de planlocatie.

- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. Er geen splitsing in meerdere functies plaatsvindt;

De beoogde ontwikkeling betreft de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt enkele de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, waarbij geen extra wooneenheden worden toegevoegd. Er wordt enkel een bedrijf ondergeschikt aan de woonfunctie beoogd.

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Overtollige voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing wordt in de beoogde situatie gesloopt. Er blijft 1000 m2 bebouwing staan ten behoeve van de reeds vergunde statische opslag en er wordt 300 m2 aan bijgebouwen voorzien, wat mogelijk is conform de randvoorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8: Meerwaarderecreatie;
- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. In paragraaf 3.3.2 wordt het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Nota Kostenverhaal 2018 nader toegelicht. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend toelichting. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving. Ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik wordt de woonbestemming verkleind t.o.v. het huidige agrarische bouwvlak en wordt doorzicht naar het achterliggende landschap op termijn gecreëerd. Hierdoor wordt de beoogde bebouwing meer geconcentreerd.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
- en de daarbij behorende onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Daarnaast omvat meerwaardecreatie een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

De regio Zuidoost Brabant heeft geen nadere regionale afspraken gemaakt. Voor de doorwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Deurne derhalve een eigen gemeentelijk beleidskader ontwikkeld, waarin is beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij sprake is van een verkleining van de toekomstige woonbestemming ten opzichte van het huidige agrarische bouwvlak en het herbestemmen van een bestaande

bedrijfswoning naar een burgerwoning. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin een landschappelijke inrichtingsschets is opgenomen om de locatie adequaat landschappelijk in te passen.

De bestemmingswijzing leidt tot een waardevermeerdering van de planlocatie. Van deze waardevermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden in de kwaliteit van het landschap. Door middel van een landschappelijke inpassing wordt invulling gegeven aan deze verplichte investering. Voor een uitwerking zie bijlage 5a en 5b.

Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van het onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. *Structuurvisie Deurne en ruimte voor dynamiek*

Op 13 maart 2018 is de structuurvisie voor Deurne vastgesteld. Hierin is de locatie gelegen binnen een 'gebied met een gemengde plattelandseconomie'.

De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. Ze is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven. Dit zijn de transitie van het landelijk gebied, de klimaataanpassing, de energietransitie, het vormgeven van een nieuwe (circulaire) economie en de ontwikkeling van de Metropoolregio Eindhoven als Mainport voor de nationale economie.

De structuurvisie geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne, en geeft antwoord op de vraag wat de gemeenschappelijke meerwaarde is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Daarvoor zijn in deze structuurvisie kaders en uitgangspunten opgenomen.

De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

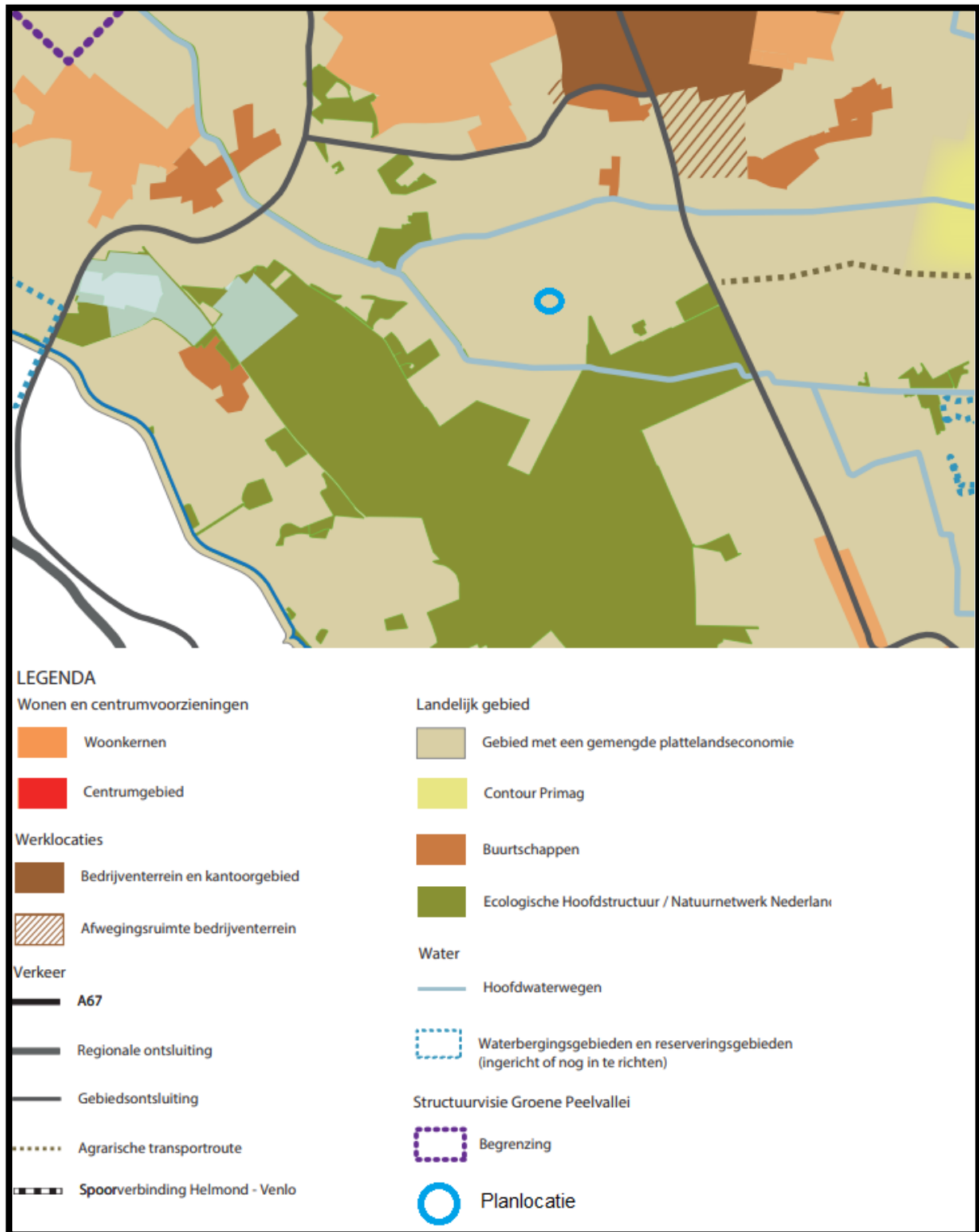
De voorliggende locatie is gelegen binnen een gebied met een gemengde plattelandseconomie. Binnen een dergelijk gebied vinden meerdere functies naast elkaar plaats zoals wonen, werken en recreëren.

Door het verdwijnen van vele tientallen veehouderijen de komende jaren zal de bebouwing in het landschap sterk veranderen. Het platteland is niet langer alleen van de boer. Door ruimte te bieden aan andere functies ontstaat een nieuwe dynamiek. De woon- en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn.

Voor omschakelingen heeft de gemeente een specifiek omschakelbeleid vastgesteld (Ruimte voor Dynamiek). Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Met dit beleid worden zowel sloop van overtollige agrarische opstallen als de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid gestimuleerd.

Als een belangrijke wegingsfactor bij het toetsen van buitengebied gebonden initiatieven geldt of de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijk (1), economisch (2) en landschappelijk (3) passend is in het buitengebied. Tenslotte biedt het gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte voor experimenten en innovatie van zowel duurzame en veilige agrarische als niet-agrarische activiteiten. Het streven hierbij is om eraan bij te dragen dat vernieuwende en gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een woonbestemming inclusief statische opslag welke reeds is voorzien op deze locatie. De vergunde statische opslag blijft behouden en is ondergeschikt aan de kwaliteitsslag welke gemaakt wordt met voorliggende ontwikkelingen. Daarnaast is betreffende de statische opslag geen sprake van een nieuwe ontwikkeling maar het voorzetten van een reeds vergunde activiteit. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de gewenste plattelandseconomie welke wordt beoogd in de Structuurvisie Deurne en niet in strijd is met het beleid Ruimte voor Dynamiek.



Figuur 8 Uitsnede planlocatie Structuurvisie Deurne

3.3.2. **Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne hebben op 13 maart 2018 de 'Nota Kostenverhaal 2018' vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en die een bepaalde omvang hebben, moeten gepaard gaan met een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. In de 'Nota Kostenverhaal 2018' is geregeld hoe de omvang van die verbetering bepaald wordt.

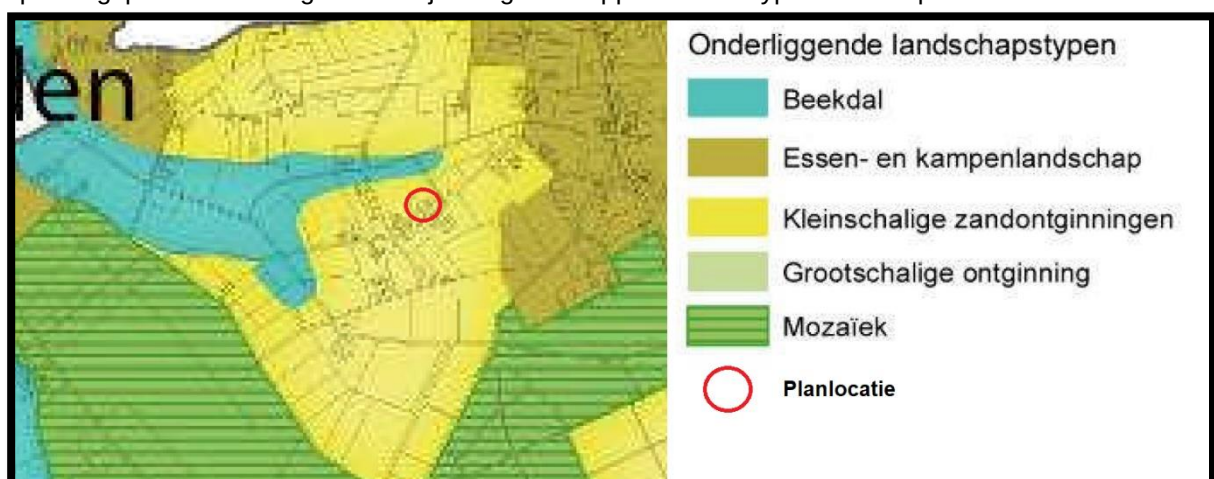
De gemeente vereist conform de gestelde voorwaarden uit de voormalige provinciale Verordening Ruimte, dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met bijbehorend kwaliteitsverbetering) opgenomen:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie.
 - Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
 - Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 1** mag de initiatiefnemer maatregelen op de locatie zelf op vrijwillige basis treffen. Bij voorkeur sluit hij daarbij aan bij de (kwaliteits-) criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 2** passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 3** is er een aanzienlijke impact op het landschap. Hiervoor gelden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering voor het landschap (basisinspanning-plus).

Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een **categorie 3** ontwikkeling. Zo wordt in het beleid de herbestemming van agrarisch naar wonen onder deze categorie benoemd. Conform het gemeentelijke beleidskader kwaliteitsverbetering landschap Deurne is de planlocatie gesitueerd binnen de aanduiding kleinschalige zandontginningen, zie figuur 9. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten bij de eigenschappen van dit type landschap.



Figuur 9 Uitsnede planlocatie Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap Deurne

3.3.3. Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.6 'Wijzigen naar wonen / woningsplitsing' een wijzigingsmogelijkheid opgenomen dat onder voorwaarden de agrarische bestemming omgezet kan worden naar de bestemming 'wonen'. Binnen dit artikel is het voorzien van statische opslag echter niet opgenomen. Vandaar dat een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt voorzien. Voor de beoogde woonontwikkeling wordt aansluiting gezocht bij de hierboven genoemde wijzigingsmogelijkheid. Zo wordt een goede ruimtelijke ordening onderbouwd. Hieronder zijn deze voorwaarden weergegeven inclusief in *blauw cursief* de toetsing.

a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – primag'.

De planlocatie is niet gelegen in een primag-gebied.

b. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

In de beoogde situatie wordt dit voorzien.

c. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt alle overtollige bebouwing gesloopt. Daarnaast zal de toekomstige woonbestemming ten opzichte van het huidige agrarische bouwvlak aanzienlijk worden verkleind, zie de situatietekening in bijlage 1. Enkel de reeds vergunde statische opslag en een bijgebouw bij de woning blijven behouden.

d. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon-)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.

In de beoogde situatie wordt geen verbouw van de voormalige bedrijfswoning voorzien. De inhoud van de bedrijfswoning is kleiner dan 750 m³.

e. Voor zover sprake is van een (woon-)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.

Binnen voorliggend initiatief is geen sprake van een (woon-)boerderijpand. Er vinden ondanks dit gegeven geen wijzigingen plaats aan de reeds bestaande (bedrijfs-)woning.

f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

De beoogde situatie belemmert de omliggende agrarische bedrijven niet meer dan in de huidige situatie. Tevens betreft het een locatie welke na 19 maart 2000 zal gaan stoppen is onderdeel te zijn van een veehouderij en is dus niet geurgevoelig. Voor een nadere toelichting zie hoofdstuk 4.

g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

De beoogde situatie verbetert de kwaliteit van het landschap door beëindiging van een veehouderij op deze locatie. Daarnaast is de planlocatie reeds landschappelijk ingepast middels laanbeplanting aan de zuidzijde en noordoostzijde van de planlocatie. Tevens zijn er enkele hagen en solitaire bomen gesitueerd op de planlocatie. Desondanks wordt de beoogde ontwikkeling gezien als categorie 3 ontwikkeling. Hiervoor wordt een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist (basisinpassing-plus) naast de basisinpassing gevraagd. De invulling hiervan is nader uitgewerkt in paragraaf 4.12.

h. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 200 m² worden verhoogd mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgericht bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aantal bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 300 m²;

2. Het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;

3. Geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

- Sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling;
- Of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- De gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

In de beoogde situatie worden drie bedrijfsgebouwen van in totaal circa 1250 m² aan vloeroppervlak gesloopt, hierdoor is het surplus zoals genoemd onder 1 van toepassing. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt maximaal 300 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit wordt nader verwerkt in de planregels.

i. In uitzondering op het bepaalde onder h mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 500 m² bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend met een maximum omvang van 500 m².

In de beoogde situatie wordt geen bedrijf aan huis voorzien.

j. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor een nieuwe functie.

In de beoogde situatie blijft de woonfunctie van de woning en de statische opslag ongewijzigd. Daarnaast vindt enkel sloop van bedrijfsbebouwing plaats. Hierdoor zijn praktisch gezien geen nieuwe functies aanwezig. Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

k. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder dan wel hogere grenswaarde.

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een niet-agrarische bedrijfswoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Van spoorwegen/of industrielawaai is geen sprake in de beoogde situatie.

l. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.

De waarden welke zijn genoemd binnen artikel 31.11.1 zijn niet aanwezig binnen de planlocatie.

4. Ruimtelijke en milieuaspecten

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Binnen het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), vastgesteld op 7 juli 2017, is een nieuwe procedure voor de vormvrij m.e.r.-beoordeling opgenomen. De nieuwe procedure geldt voor elke aanvraag waarbij een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Hiervan is sprake als een activiteit is opgenomen in Onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (de C-/D-lijst). De nieuwe procedure geldt ongeacht of de activiteit onder of boven de C-/D-drempel valt. Initiatiefnemer levert indien noodzakelijk (voorafgaand aan de fase van het ontwerpbestemmingsplan) een aanmeldings-/beoordelingsnotitie aan, die dient te voldoen aan artikel 7.16 van de Wet milieubeheer (Wm).

De beoogde ontwikkeling is niet opgenomen op de C-/D-lijst. Hierdoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

4.2. Geluidhinder

4.2.1. *Wegverkeerslawaaï bedrijfswoning*

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidgevoelige objecten: woningen; andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen); geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

Uit art. 74 Wgh vloeit voor dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buiten stedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

Echter niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.2. *Spoorweglawaaï en industrielawaaï*

In de ruime nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gelegen. De dichtstbijzijnde spoorverbinding (Eindhoven – Venlo) ligt op circa 1,75 kilometer van de planlocatie. De planlocatie is verder niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

4.3. Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is conform de NEN5725 een vooronderzoek uitgevoerd en conform de NEN5740 een bodemonderzoek. Binnen de planlocatie zijn 15 boringen geplaatst. Hierbij zijn zowel monsters van de boven- en ondergrond genomen. Daarnaast werd een peilbuis

geplaatst op het perceel, hierbij werd de grondwaterspiegel op ca. 3,83 m-mv aangetroffen. Na analyse van de verschillende monsters bleek dat de bovengrond gedeeltelijk licht verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, koper, lood en zink. Daarnaast blijkt dat de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. van de AW. Verder is het grondwater licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, lood en zink.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is het gebruik van de grond voor de bestemming 'wonen met tuin' geschikt (geen humane risico's bij dit gebruik). Hierdoor is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen vanuit het oogpunt van de chemische bodemgesteldheid voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het bodemonderzoek, zie bijlage 6.

4.4. Luchtkwaliteit

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) heeft tot doel het beschermen van mensen tegen negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. Hierbij is het van belang een onderscheid te maken tussen het:

- realiseren van een bron (bijvoorbeeld inrichting of weg);
- realiseren van een nieuwe gevoelige functie.

Bij het realiseren van een nieuwe bron moet in beeld gebracht worden of deze ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, tenzij de ontwikkeling NIBM (Niet In Betekenende Mate) is of het onder NSL valt.

Titel 5.2 Wm introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt staat in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Een geplande ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als:

- het valt onder de categorieën van gevallen in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' of
- als het bevoegd gezag aannemelijk kan maken, bijvoorbeeld door berekeningen, dat een ruimtelijke ontwikkeling jaarlijks niet meer stikstof en/of fijn stof-uitstoot oplevert dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Deze 3%-grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof PM10 en NO2. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m³ voor zowel PM10 als NO2. Zodra voor een van de twee stoffen de 3%-grens wordt overschreden draagt het project wel in betekenende mate (IBM) bij.

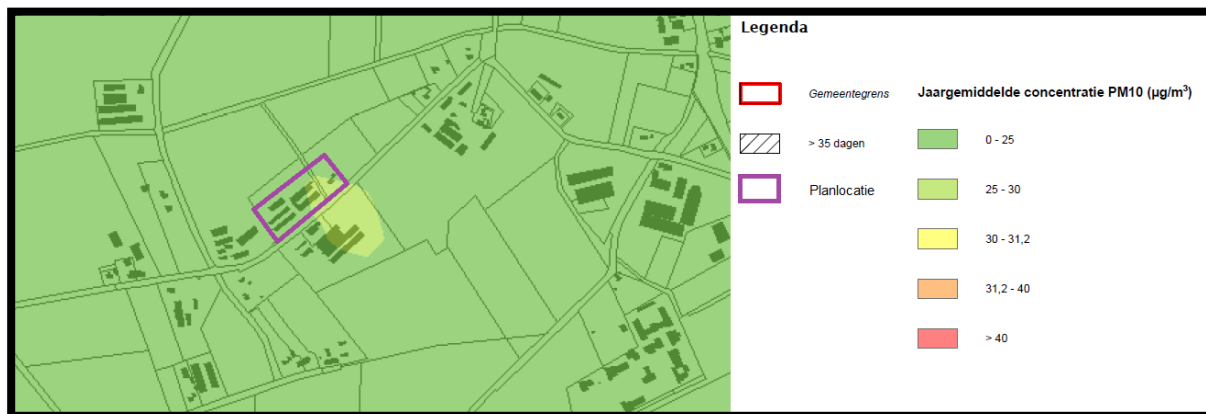
De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer. Het hierbij om de volgende aspecten:

- inrichtingen;
- infrastructuur;
- kantoorlocaties;
- woningbouwlocaties.

De beoogde situatie draagt niet in betekenende mate bij aan de concentratie fijnstof in de buitenlucht. Dit valt te concluderen uit het feit dat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Er is geen nader onderzoek nodig.

Achtergrond

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet ook onderbouwd worden of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof. Op de kaart gemeente Deurne: fijnstof van 1 juli 2017 is de fijnstofconcentratie voor de gemeente Deurne in kaart gebracht. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie is ter hoogte van het planvoornemen gelegen tussen 0 en de 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Zowel de landelijke norm van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als de provinciale norm van 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt hiermee behaald. In het kader van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.



Figuur 10 Uitsnede planlocatie uit kaart fijnstof 1 juli 2017 van gemeente Deurne

Een en ander leidt tot de conclusie dat het aspect lucht geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van de beoogde situatie, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.5. Gezondheid

De bedrijfswoning aan Heimolenweg 12 wordt momenteel beschouwd als een woning bij een varkenshouderij. Hierdoor is het niet aannemelijk om de endotoxinebelasting van de eigen dieren mee te nemen in de beoordeling van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor heeft het college van Burgemeester en wethouders op 11 mei 2017 besloten dat bedrijfswoningen bij varkens- en pluimveehouderijen om die reden niet hoeven te worden meegenomen voor endotoxinen. Desondanks was sprake van een hoge endotoxinebelasting vanuit het eigen bedrijf en de veehouderij aan Heimolenweg 5. De endotoxinebelasting zal als gevolg van de bestemmingswijziging en de daaraan gekoppelde intrekking van de vergunning voor het houden van dieren ook op de woning aan Heimolenweg 12 afnemen.

De tegenovergelegen veehouderij Heimolenweg 5 heeft een fijnstofemissie van 599 kg en dient daarmee in het kader van endotoxinen een afstand tot omliggende woningen aan te houden van 106 meter. De woning Heimolenweg 12 is gelegen binnen deze afstand, waardoor de endotoxinebelasting hoger is dan maximaal acceptabel. Aangezien de bestaande woning momenteel reeds overbelast is op basis van endotoxinen is geen sprake van een extra beperking voor Heimolenweg 5, indien de woning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Conclusie

Als gevolg van de bestemmingswijziging neemt de belasting van endotoxinen binnen de planlocatie af, gezien het eigen bedrijf wordt gestaakt. De bewoners van Heimolenweg 12 zullen daarmee in de toekomst worden blootgesteld aan een lagere endotoxinebelasting dan in de huidige situatie. Doordat de gezondheidsrisico's hiermee afnemen, kan geconcludeerd worden dat dit leidt tot een beter woon- en leefklimaat. Daarnaast was de woning aan Heimolenweg 12 reeds overbelast op basis van endotoxinen waardoor de omschakeling naar een woonbestemming niet tot extra beperkingen leidt voor de veehouderij aan Heimolenweg 5.

4.6. Geurhinder

Ten behoeve van het aspect geur geldt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en artikel 3.117, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer als toetsingskader. Dit beleid dient primair als toetsingskader voor vergunningsaanvragen voor veehouderijen ten aanzien van geuraspecten, maar heeft ook consequenties voor planologische besluiten die voorzien in de realisatie van geurgevoelige objecten nabij veehouderijen. Die uitstraling van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. De reden voor die uitstraling is duidelijk: een geurnorm beoogd mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

Daarnaast moet bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. 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.

Er zijn zodoende twee relevante partijen, de veehouderij en de (toekomstige) bewoner van een (toekomstig) gevoelig object:

- de (toekomstige) bewoner heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- de veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten.

4.6.1. Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onderbouw te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit kader is het nodig om de verwachte geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie. Ondanks dat de woning niet als geurgevoelig object wordt aangemerkt, aangezien de woning pas na 19 maart 2000 zal stoppen onderdeel uit te maken van de veehouderij welke ter plaatse in het verleden is geëxploiteerd, is een berekening van de achtergrondconcentratie geur gemaakt. Hierbij is uitgegaan van de geuremissie van veehouderijen binnen twee kilometer van de planlocatie (Web-bvb), waarbij:

- de individuele invoergegevens van de Heimolenweg 5 zijn ingevoerd;
- de gegevens van de eigen (gestaakte) veehouderij niet meegenomen zijn als bron;
- Heimolenweg 14 als veehouderij is meegenomen aangezien de herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie nog niet is vastgesteld.

De gemeente Deurne heeft in de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder 2015' (17 november 2015) beschreven wat beschouwd wordt al een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de kernen, de kernrandzones en het buitengebied. De planlocatie valt binnen de zone 'buitengebied', hiervoor geldt een toetswaarde van 10 – 20 OuE/m³. Als de achtergrondbelasting 20 OuE/m³ of lager is kan de achtergrondbelasting geclassificeerd worden als 'voldoende' of 'goed' waardoor er vanuit het de achtergrondbelasting geen belemmeringen zijn om mee te werken aan het ruimtelijke initiatief.

Achtergrondconcentratie binnen planlocatie				
Locatie	X	Y	Norm (OuE/m ³)	Emissie (OuE/m ³)
Heimolenweg 12 N	183 233	383 428	20.000	8.466
Heimolenweg 12 O	183 241	383 420	20.000	8.929
Heimolenweg 12 ZO	183 234	383 414	20.000	9.572
Heimolenweg 12 ZZO	183 238	383 410	20.000	9.683
Heimolenweg 12 Z	183 229	383 401	20.000	10.697
Heimolenweg 12 W	183 222	383 409	20.000	9.858
Heimolenweg 12 NW	183 229	383 417	20.000	9.270
Heimolenweg 12 NNW	183 225	383 422	20.000	8.914

Figuur 11 Uitwerking achtergrondconcentratie binnen planlocatie

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondconcentratie ruimschoots onder de norm van 20 OuE/m³ zit. Daarnaast is in de bovenstaande berekening het volledig in werking zijnde bedrijf meegenomen aan de Heimolenweg 5, terwijl een gedeelte reeds is omgezet naar statische opslag. De resultaten worden hierdoor nog lager. Hierdoor kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

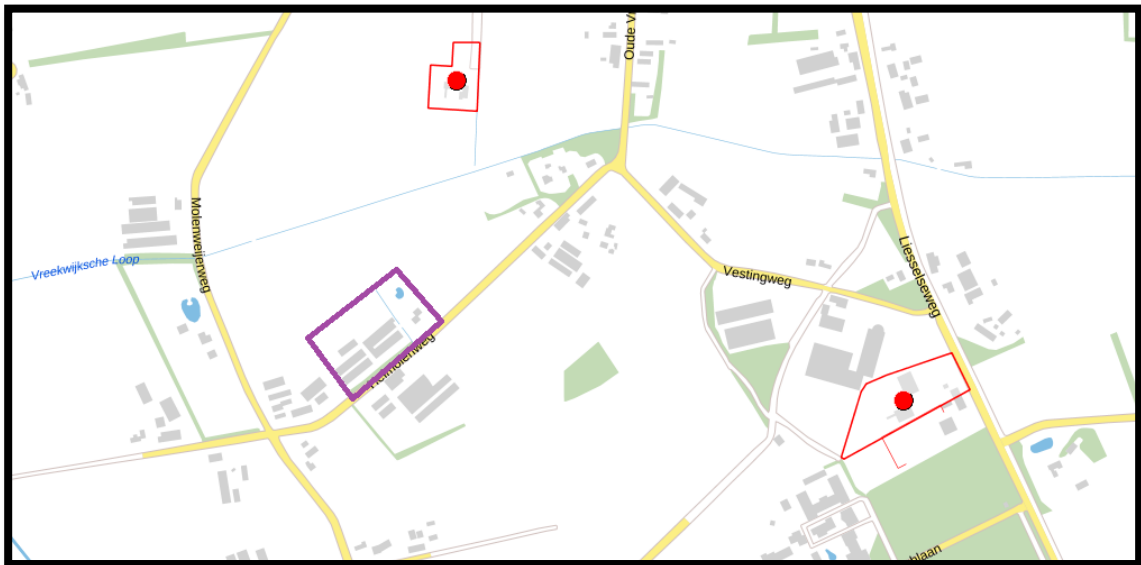
4.6.2. Belang van veehouderij

Aan de zuidzijde van de planlocatie is een veehouderij gevestigd. Het betreft hier de veehouderij aan Heimolenweg 5. De omzetting van de bedrijfswoning naar een woonbestemming zal in het kader van de Wgv voor de omliggende agrarische bedrijven niet meer beperken dan in de huidige situatie omdat de woning pas na 19 maart 2000 zal stoppen onderdeel uit te maken van de veehouderij welke ter plaatse in het verleden is geëxploiteerd.

Daarnaast is in de hiervoor weergegeven berekening het volledig in werking zijnde bedrijf meegenomen aan de Heimolenweg 5, terwijl een gedeelte reeds is omgezet naar statische opslag.

4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden en om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



Figuur 12 Uitsnede plangebied risicokaart

Ingevolge de risicokaart bevinden zich enkele risicobronnen op afstand. Dit betreft in het noorden een locatie waarbinnen opslag van stoffen in tanks plaatsvindt en in het oosten een locatie waarbij laad-, los- en overslagactiviteiten en opslag plaatsvindt. Gezien de activiteiten plaatsvinden op een afstand 300 tot 700 meter zal dit geen invloed hebben. In de beoogde situatie wordt de afstand vanuit de planlocatie ook niet verkleind tot aan deze locaties.

De planlocatie is echter wel gelegen binnen het invloedsgebied van het Bevi-bedrijf 'Driessen' aan de Voltstraat 5. De afstand tussen de planlocatie en dit bedrijf bedraagt namelijk circa 1,3 kilometer. Daarnaast is de planlocatie in relatie tot het BEVT gelegen binnen het invloedsgebied (4 kilometer) van de A67, aangezien de planlocatie op 1 kilometer van de A67 is gesitueerd.

De beoogde situatie voorziet daarnaast niet in bouw, enkel in sloop van bedrijfsbebouwing. In de directe nabijheid zijn geen gasleidingen gelegen waar dergelijke sloop invloed op kan hebben. Op 1,75 kilometer is het spoor gesitueerd waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. De invloed van dit tracé is verwaarloosbaar op dergelijke afstand.

Gelet op de ruime afstanden kan worden volstaan met het opvolgen van het standaardadvies van Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant. Hierbij speelt communicatie met belanghebbenden en brandveiligheid en -preventie een belangrijke rol.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief. Het standaardadvies van Veiligheidsregio Zuidoost-Brabant wordt in acht genomen.

4.8. Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijke relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruikgemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

De VNG Handreiking is ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen de aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand:

- categorie 1: grootste afstand 10 meter;
- categorie 2: grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
- categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
- categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;
- categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
- categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
- categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
- categorie 5.3: grootste afstand 1000 meter;
- categorie 6: grootste afstand 1500 meter.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandstrap worden verlaagd.

Rondom de locatie zijn (agrarische) bedrijven en burgerwoningen aanwezig. De Heimolenweg is een rustige weg met een beperkt wegprofiel die uitsluitend bedoeld is voor perceel ontsluiting. De Heimolenweg kan gekwalificeerd worden als een 'rustig buitengebied'.

De beoogde situatie betreft een herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming inclusief statische opslag. De statische opslag betreft opslag van meubels, caravans en andere rijwielen, dit is te vergelijken met de functie 'opslaggebouwen' welke behoort tot milieucategorie 2. De afstand van de statische opslag tot omliggende gevoelige objecten dient minimaal 30 meter te zijn. De afstand tussen de statische opslag en de omliggende gevoelige objecten is 62 tot 85 meter (Heimolenweg 5 en Heimolenweg 14). Dit voldoet ruimschoots aan de richtstand.

Daarnaast dienen de richtafstanden tevens voor woningen ten opzichte van omliggende bedrijven. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn twee bedrijven gevestigd:

- Kleinschalige timmerfabriek aan de Heimolenweg 14;
- Pluimveehouderij aan de Heimolenweg 5;

Een kleinschalige timmerfabriek is naar aard en omvang gelijk te stellen met milieucategorie 2. De pluimveehouderij behoort verder tot milieucategorie 4.1. Hiervoor gelden richtafstanden van 30 tot 200 meter. Enkele de afstand tussen de bedrijfswoning en de pluimveehouderij aan de Heimolenweg 5 wordt niet behaald. De bedrijfswoning is echter reeds gesitueerd binnen deze afstand. In de beoogde situatie blijven deze afstanden gelijk, waardoor geen verslechtering plaatsvindt.

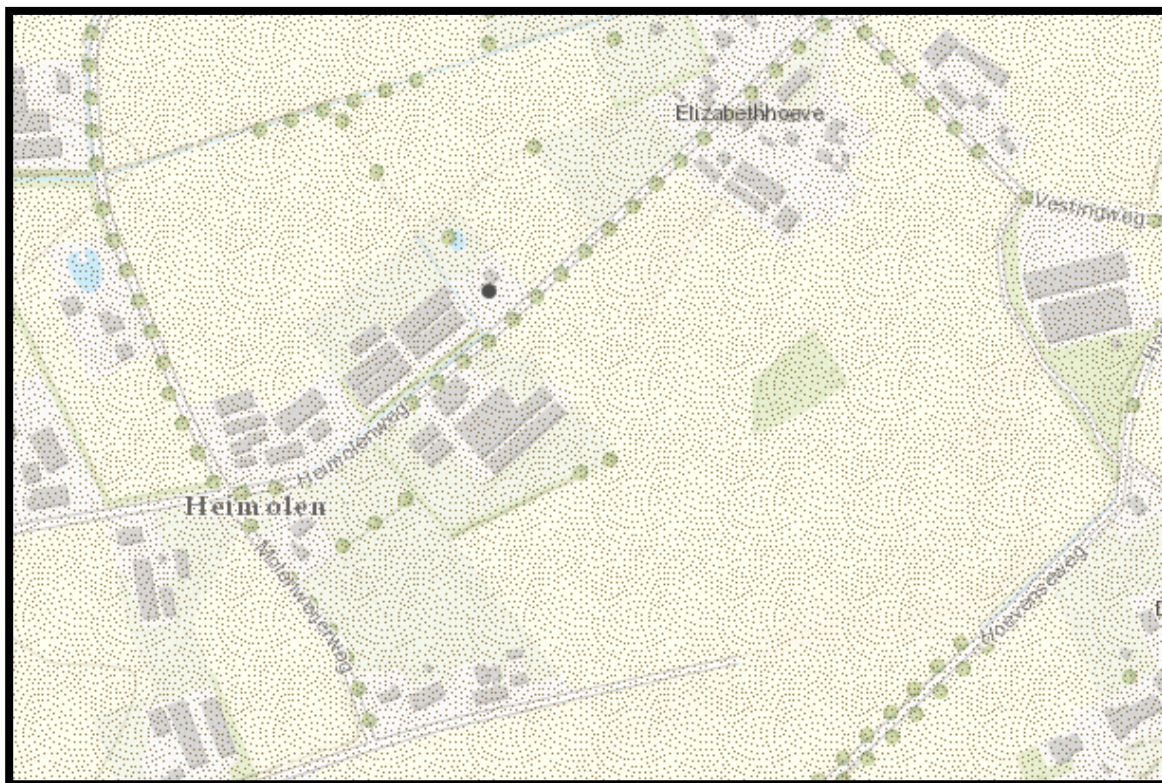
4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie binnen het bestemmingsplan buitengebied is gebaseerd op het archeologiebeleid van gemeente Deurne. Op de archeologische beleidskaart is te zien dat ter plaatse van de Heimolenweg 12 gedeeltelijk sprake is van een lage en gedeeltelijk sprake is van hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3 en 5).

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarden. Met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' worden de archeologische belangen gewaarborgd. Ter plaatse zijn werken en werkzaamheden toegestaan tot een diepte van 0,5 meter zonder maaiveld en met een oppervlakte van minder dan 1.000 m² in een contour van 50 meter rondom de bestaande bebouwing zonder vergunning toegestaan. Ter plaatse van de lage archeologische verwachtingswaarde zijn werken en werkzaamheden toegestaan indien de omvang hiervan lager is dan de omvang die m.e.r.-plichtig is. Voor de ontwikkeling van de beoogde situatie zijn echter werken en werkzaamheden noodzakelijk die niet voldoen aan bovenstaande eisen. Ondanks dit feit is op basis van de 'gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' geen vergunningsplicht, zie artikel 22.2.2 onder b van het vigerende bestemmingsplan.

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

Voor wat betreft de cultuurhistorie vinden geen nadelige invloed plaats op aanwezige waarden, zoals de aanduiding archeologische landschappen en cultuurhistorische regio 'Peelrand', welke zichtbaar zijn op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie (CHW). Dit kan worden uitgesloten gezien de kleinschalige aard en omvang van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast heeft de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en op termijn de concentratie van bebouwing een positieve invloed op de beleving van het archeologische landschap en de cultuurhistorische regio 'Peelrand'.



Figuur 13 Uitsnede planlocatie (grijze stip) uit CHW Landschappelijke inpassing planlocatie

4.10. Ecologie

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijke beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diversie aspecten ten aanzien van de natuurwaarden omschreven.

4.10.1. Wet natuurbescherming en Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarische gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de twintig Nationale Parken, gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tusslote alle 164 aanwezig Natura 2000-gebieden.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de Wnb blijft de bescherming van N2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of –landschap.

4.10.2. Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het NNN is reeds beschermd in het Barro en de provinciale verordening.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft de Deurnsche Peel & Mariapeel welke is gelegen op een afstand van circa 4,6 kilometer.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De planlocatie omvat geen landschapselementen of bomen met een beschermde status. Er is geen sprake van lichtvervuiling of het inbrengen van vervuild water in de bodem en het grondwater. Tevens worden er geen bomen gekapt.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot de ontwikkeling niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden, zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Dit gezien de grote afstand van de planlocatie tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Om te bepalen of er in de beoogde situatie gevolgen zijn voor de NO_x-depositie op de te beschermen gebieden is een Aeriusberekening uitgevoerd. Uit deze berekening, zie bijlage 3, blijkt dat er geen depositie is op omliggende beschermde gebieden ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen. Hierdoor geldt er geen vergunningsplicht voor de beoogde ontwikkelingen.

Concluderend kan worden gesteld dat het planvoornemen geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden en de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden heeft.

4.10.3. Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wnb staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat voorafgaand goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wnb beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatsrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren verval. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria (zie artikelen 3.3 lid 4, 3.8 lid 5 en 3.10 lid 2 Wnb):

- is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de huidige toetsingspraktijk.

Voor de ontwikkeling van de beoogde situatie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Blijkens het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en winter vogels) voor kunnen komen. Er zijn echter geen waarnemingen van soorten gedaan in de nabijheid van het perceel tijdens het veldbezoek in juli 2020.

Er is zowel veldonderzoek gedaan naar broedvogelsoorten en naar (verblijfsplaatsen van)

vleermuizen. Zo is er speciale aandacht besteed aan uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmateriaal en nestkasten en -mogelijkheden.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland is ten zuiden van de locatie een ecologische verbindingszone (Oude Aa-Midden) gesitueerd. De afstand tot de EVZ is voldoende groot om te kunnen stellen dat de planlocatie hier geen invloed op heeft.

Door de bestemmingswijziging en sloop van stallen, wordt het karakter van het gebied in geringe mate beïnvloed. Het open karakter buiten het perceel blijft geheel behouden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan te veel hinder zullen ondervinden.

Op grond van de inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van natuurwaarden.

Voor de Quickscan flora en fauna zie bijlage 7.

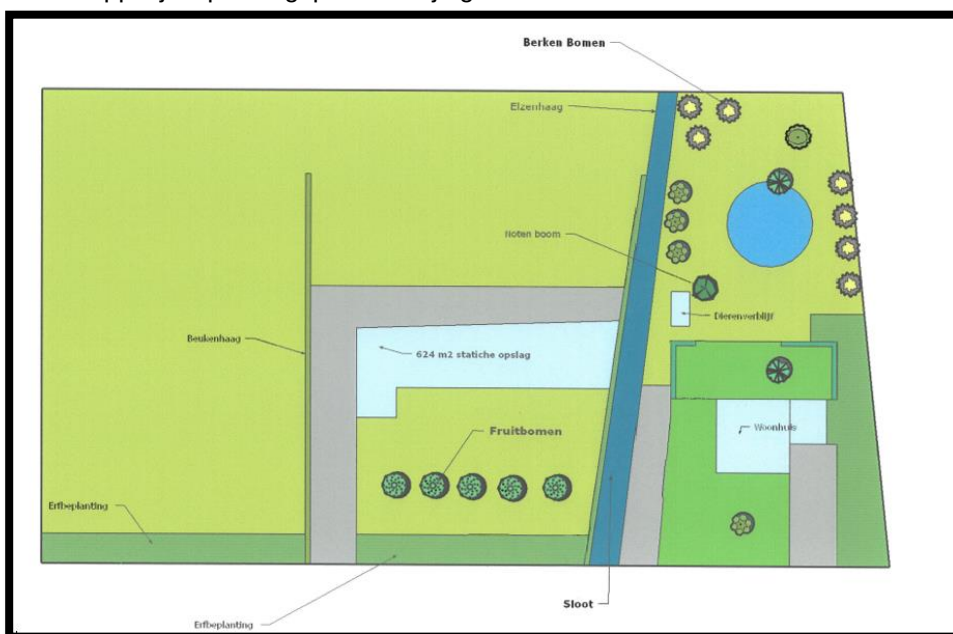
4.11. Kabels en leidingen

De beoogde situatie voorziet in sloop- en bouwwerkzaamheden. Zoals aangegeven in paragraaf 4.5 zijn er in de directe nabijheid geen gasleidingen gelegen waar de beoogde sloopwerkzaamheden invloed op kunnen hebben. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt daarnaast rekening gehouden met de reeds aanwezige kabels en leidingen binnen de planlocatie. In de nabijheid zijn geen kabels of leidingen gelegen die planologische bescherming behoeven.

Concluderend uit het hierboven genoemde kan gesteld worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering is voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

4.12. Landschappelijke inpassing

De beoogde situatie verbetert de kwaliteit van het landschap door beëindiging van een veehouderij op deze locatie. Daarnaast is de planlocatie reeds landschappelijk ingepast middels laanbeplanting aan de zuidzijde en noordoostzijde van de planlocatie. Tevens zijn er enkele hagen en solitaire bomen gesitueerd op de planlocatie, zie figuur 14. Desondanks wordt de beoogde ontwikkeling gezien als categorie 3 ontwikkeling. Hiervoor wordt een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist (basisinpassing-plus) naast de basisinpassing gevraagd. Dit is uitgewerkt in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan zie bijlage 5.



Figuur 14 Landschappelijke inpassing planlocatie

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief aan de Heimolenweg 12 te Deurne is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het aanwezige landschap in de omgeving. In dit landschappelijke inpassingsplan wordt voldaan aan de minimale eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie. De beoogde landschappelijke inpassing voldoet aan de minimale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie bijlage 4 en 5.

4.13. Verkeer en parkeren

De planlocatie is gelegen aan de Heimolenweg welke is aangeduid als een erftoegangsweg. Via de Molenweijerweg kan wordt de planlocatie ontsloten richting het Knoflookpad en Vlierden. Richting het oosten wordt de planlocatie ontsloten via de Vestingsweg naar de Liesselseweg. Deze laatstgenoemde weg wordt aangeduid als een gebiedsontsluitingsweg. Aangezien een bestaande woning wordt omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning zal dit niet leiden tot verkeershinder. Daarnaast wordt het bedrijf gestaakt waardoor verkeersbewegingen afnemen.

De Regeling parkeernormen Deurne 2019 is mede gebaseerd op cijfers van de CROW en de kencijfers uit de ASVV 2012. De gemeente heeft een heldere visie op het parkeren welke inhoudt dat binnen zekere grenzen wordt beoogd het parkeren optimaal en duurzaam te faciliteren. Parkeren bij de eigen woning en werkplek dient reeds zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Ook bedrijven dienen het parkeren op eigen terrein op te lossen. Daarnaast erkent de gemeente dat het hanteren van parkeernormen maatwerk betreft en deze zo vast te stellen dat ze recht doen aan de situatie ter plaatse.

Voor de beoogde situatie aan de Heimolenweg 12 is het belangrijk dat de bewoners de mogelijkheid hebben om te parkeren. Aangezien er gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen per koopwoning worden beoogd, zijn hiervoor in ieder geval 3 parkeerplaatsen noodzakelijk.

De Nota hanteert, conform bijlage 1 van de Nota, voor werkgelegenheid in het buitengebied een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen tot 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Voor de bewoners is reeds rekening gehouden door hiervoor 3 parkeerplaatsen te reserveren. Blijkens dezelfde bijlage 1 van de Nota is het aandeel bezoekers 5% van de totale parkeerbehoefte (exclusief vrachtwagen parkeren).

Voor de statische opslag aan de Heimolenweg 12 (1.000 m²) is de totale parkeerbehoefte volgens de Nota tussen de 11 en 24 parkeerplaatsen. Van deze aantallen zijn alleen de parkeerplaatsen voor bezoekers relevant, welke dus 5% van het totaal uitmaken. Dit komt neer op de in figuur 14 weergegeven cijfers.

Parkeerbalans			
# pp volgens de nota	# pp voor bezoekers	# pp voor bewoners	# pp totaal
11 * 5% =	0,55	3	4
24 * 5% =	1,20	3	5

Figuur 14 Parkeerbalans planlocatie

Uitgaande van de hoogste norm (worst-case) betekent dit voor de parkeerbehoefte dat er maximaal 5 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Binnen de planlocatie worden deze parkeerplaatsen gesitueerd op eigen terrein, conform de Nota. Hiervoor vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering.

4.14. Waterhuishouding

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

4.14.1. Beleid

Rijk

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

Provincie Noord-Brabant

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het betreft een nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

De hoofddoelen uit het beleid zijn:

- Gezonde fysieke omgeving: borging goede kwaliteit van grondwater en oppervlaktewater;
- Veilige fysieke omgeving: bescherming tegen wateroverlast van de grote rivieren en de beken;
- Streven naar een groene groei, combinatie van duurzame economische ontwikkeling met behoud of verbetering van de fysieke leefomgeving; voldoende water van goede kwaliteit voor natuur, landbouw, recreatie, drinkwater, industrie en de vrijetijdseconomie.

Rond het plangebied zijn vanuit het plan geen specifieke maatregelen tot het aspect water gepland.

Waterschap Aa en Maas

Op 22 december 2015 heeft het waterschap Aa en Maas het waterbeheerplan 2016-2021 vastgesteld. In dit waterbeheerplan staan de doelstellingen die het waterschap nastreeft en wat het waterschap in de periode 2016-2021 gaat doen om deze doelen te halen. In het plan worden de volgende doelstellingen voor water uitgewerkt:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water en robuust watersysteem;
- schoon water;
- gezond en natuurlijk water.

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

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

Gemeente

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijk ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die de waterbeheerder treft.

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

De planlocatie is gelegen buiten het stedelijk gebied. De gemeentelijk taak beperkt zich hier tot de zorg voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater. De gemeente heeft besloten al het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied in te zamelen en heeft daarvoor in het buitengebied drukriolering aangelegd.

Voor zover de lozing van bedrijfsafvalwater op de vuilwaterriolering algemeen wordt toegestaan en de lozing geen risico vormt voor het functioneren van de riolering, wordt een beperkte lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering toegestaan. Alternatieven voor riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater, worden niet gelijkwaardig geacht.

4.14.2. Watertoets

Beschrijving van het watersysteem

De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit leemarm en zwaklemig fijn zand. Het maaiveld bevindt zich op 24 meter boven NAP.

De geschatte Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de planlocatie ligt tussen de 80 en 180 cm onder maaiveld.

Gevolgen van de plannen voor de waterhuishouding: watertoets

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 gehouden is met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

De beoogde woonbestemming waarop bebouwing en verhardingen mogelijk zijn wordt aanzienlijk gereduceerd. In dit verband zijn geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding voorzien. Hierbij komt dat de GHG voldoende laag is om hemelwater te kunnen infiltreren.

Verhard oppervlak

In de toekomstige situatie worden drie bedrijfsgebouwen (gedeeltelijk) gesloopt waardoor het verhard oppervlak met minimaal 1250 m² (oppervlakte bedrijfsbebouwing) afneemt. In de beoogde situatie blijven twee gebouwen staan (1.000 m²), welke reeds bestemd zijn voor statische opslag. Daarnaast blijft het woonhuis en de daarbij behorende bijgebouwen à 300 m² staan. Per saldo neemt het verhard oppervlak sterk af.

Gescheiden houden van water en schoon hemelwater

Het huishoudelijk afvalwater zal op de bestaande drukriolering worden geloosd. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en ter plekke geïnfiltreerd in de bodem.

Afvalwater

Het afvalwater wordt in de beoogde situatie afgevoerd via de riolering.

Conclusie

Realisatie van de beoogde ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Aangezien het netto verhard oppervlak sterk afneemt zijn er op de planlocatie ruimvoldende infiltratiemogelijkheden waardoor het plan hydrologisch neutraal is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en de regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

5.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functieaanduidingen opgenomen.

5.3. Algemene toelichting regels

5.3.1. Inleiding

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

5.3.2. Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en regels voor wijze van meten opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken.

5.3.3. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

5.3.4. *Hoofdstuk 3: Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

5.3.5. *Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat twee regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4. Toelichting bestemmingen

5.4.1. *Agrarisch*

De planlocatie kent reeds de enkelbestemming 'Agrarisch'. In de beoogde situatie blijft de grond, wat gesitueerd is buiten het beoogde bouwvlak, de enkelbestemming 'Agrarisch' behouden, exclusief de aanduiding 'bouwvlak'. De planregels behorende bij deze bestemming komen overeen met het vigerende bestemmingsplan, afgestemd op de aanwezige bestemmingen en aanduidingen binnen de planlocatie.

5.4.2. *Wonen*

Binnen het beoogde bouwvlak is de grond bestemd met de enkelbestemming 'Wonen'. De planregels behorende bij deze bestemming zien er op toe dat burgerbewoning van het reeds bestaande woonhuis wordt toegestaan. Over het algemeen worden de planregels overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en afgestemd op de aanwezige bestemmingen en aanduidingen binnen de planlocatie.

In het voorliggende geval wordt de reeds toegestane statische opslag tevens in de beoogde planregels verankerd. Daarnaast wordt binnen de planregels het behoudt van 300 m² aan bijgebouwen gewaarborgd. Tenslotte geldt dat de bebouwing wat buiten het bouwvlak wordt gesitueerd dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het voorliggende bestemmingsplan gesloopt te zijn.

5.4.3. *Waarde - Archeologie 3*

Voor het behoudt en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' onveranderd opgenomen binnen de nieuwe, bij deze toelichting, behorende planregels. Er zijn geen wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

6. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Deze herbestemming betreft een particulier initiatief. De gemeente Deurne zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

7. Overleg en procedure

7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

Het plan heeft in ontwerp ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze binnengekomen. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het voorliggende plan, zie ook bijlage 8.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Vervolgens wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan gekeken of de aanpassingen, zoals gevraagd in de zienswijzen, noodzakelijk zijn en doorgevoerd kunnen worden in het definitieve bestemmingsplan. Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan is tevens gesproken met de omgeving. De omgeving had geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkelingen.