

Gemeente Deurne

Toelichting Molentjesdreef 3a, Neerkant

Gemeente Deurne

Toelichting Molentjesdreef 3a, Deurne

Locatie:
Molentjesdreef 3a te Neerkant

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Deurne, sectie: U nummer 423

Opgesteld door:
ROBA Advies
BS/TB
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
tel. 0493-242133

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1. <i>Aanleiding</i>	6
1.2. <i>Planlocatie</i>	6
1.3. <i>Leeswijzer</i>	6
2. Planbeschrijving	7
2.1. <i>Huidige situatie</i>	7
2.1.1. <i>Impressie</i>	7
2.1.2. <i>Vigerende bestemmingen</i>	8
2.2. <i>Beoogde situatie</i>	9
2.2.1. <i>Planvoornemen</i>	9
2.2.2. <i>Gewenste bestemmingen</i>	10
2.2.3. <i>Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling</i> .	11
3. Beleidskader	12
3.1. <i>Rijksbeleid</i>	12
3.1.1. <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	12
3.1.2. <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
3.1.3. <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	13
3.2. <i>Provinciaal beleid</i>	13
3.2.1. <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014</i>	13
3.2.2. <i>Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'</i>	14
3.2.3. <i>Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	14
3.3. <i>Gemeentelijk beleid</i>	17
3.3.1. <i>Structuurvisie Deurne</i>	17
3.3.2. <i>Nota Kostenverhaal en beeldkwaliteit</i>	19
3.3.3. <i>Ruimte voor dynamiek</i>	20
4. Omgevingsaspecten	22
4.1. <i>Milieu</i>	22
4.1.1. <i>Bodem</i>	22
4.1.2. <i>Geluid</i>	22
4.1.3. <i>Luchtkwaliteit</i>	23
4.1.4. <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	25

4.1.5.	<i>Externe veiligheid</i>	26
4.1.6.	<i>Kabels en leidingen</i>	27
4.1.7.	<i>Geur</i>	28
4.1.8.	<i>Endotoxine</i>	29
4.1.9.	<i>Noodzaak (vormvrije) m.e.r.-notitie</i>	30
4.2.	<i>Ecologie</i>	30
4.3.	<i>Landschappelijke inpassing en compensatie</i>	31
4.4.	<i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	32
4.5.	<i>Water</i>	33
4.5.1.	<i>Waterrelevant beleid</i>	33
4.5.2.	<i>Inleiding watertoets</i>	34
4.5.3.	<i>Waterparagraaf</i>	36
4.6.	<i>Verkeer en parkeren</i>	36
5.	<i>Juridische toelichting</i>	38
5.1.	<i>Inleiding</i>	38
5.2.	<i>Algemene toelichting verbeelding</i>	38
5.3.	<i>Algemene toelichting regels</i>	38
5.3.1.	<i>Inleiding</i>	38
5.3.2.	<i>Hoofdstuk 1: Inleidende regels</i>	38
5.3.3.	<i>Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels</i>	38
5.3.4.	<i>Hoofdstuk 3: Algemene regels</i>	39
5.3.5.	<i>Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels</i>	39
5.4.	<i>Toelichting bestemmingen</i>	39
5.4.1.	<i>Agrarisch met waarden</i>	39
5.4.2.	<i>Bedrijf – Buitengebied gebonden</i>	39
5.4.3.	<i>Waarde – Attentiegebied NNB</i>	39
6.	<i>Economische uitvoerbaarheid en procedure</i>	40
7.	<i>Overleg en procedure</i>	41
7.1.	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	41
7.2.	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure</i>	47
7.3.	<i>Omgevingsdialoog</i>	47

Bijlagen

1. Situatieschets
2. Bodemonderzoeken
 - a. NEN 5740
 - b. NEN 5707
3. Achtergrondberekening Geur
4. Quicksan Flora en Fauna
5. Onderbouwing uitstoot NOx en Aeries
6. Berekening kwaliteitsverbetering landschap
7. Landschappelijke inpassing
8. Omgevingsdialoog
9. Nota van wijzigingen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemers hebben de locatie Molentjesdreef 3a aangekocht waarbinnen zij een loonwerkbedrijf willen ontwikkelen in combinatie met kleinschalig kamperen en een hondentrimsalon. Het voormalige akkerbouwbedrijf en de voormalige veehouderij worden gestaakt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het behoud van maximaal 1.000 m² van de huidige bedrijfsbebouwing (ca. 1.720 m²). De overige aanwezige bedrijfsbebouwing, ca. 720 m² wordt in de beoogde situatie gesloopt.

Binnen de beoogde situatie kan de bedrijfsbebouwing flexibel worden ingezet waarbij het volgende van toepassing is:

- Loonwerkbedrijf: maximaal 1000 m²;
- Ondersteunende voorzieningen kleinschalig kamperen: maximaal 340 m²;
- Bedrijf aan huis: maximaal 100 m².

In totaal mag 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing behouden blijven.

Voor een nadere planbeschrijving zie hoofdstuk 2.

Op 8 januari 2020 heeft de gemeente laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan bovenstaand initiatief mits wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden. Voorliggend initiatief gaat in op deze randvoorwaarden en toont aan dat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

1.2. Planlocatie

De planlocatie aan de Molentjesdreef 3a te Neerkant is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne op een afstand van circa 500 meter van de komgrens van Neerkant. De planlocatie betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie U, nummer 423. In figuur 1 is de topografische ligging van de planlocatie weergegeven met een rode cirkel.



Figuur 1 Geografische ligging planlocatie (Bron: Opentopo)

1.3. Leeswijzer

Hierboven is de aanleiding en de planlocatie beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en beoogde situatie omschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de omgevingsaspecten van de beoogde situatie. In hoofdstuk 5 wordt de juridische toelichting gegeven en tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid en procedure beschreven. Voorliggende toelichting is onderdeel van de ruimtelijke procedure behorende bij de herbestemming van de planlocatie. Daarnaast maken planregels en een verbeelding uit van de ruimtelijke procedure.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

2.1.1. *Impressie*

Op de planlocatie is één bedrijfsgebouw gesitueerd. Het woonhuis is ten zuidoosten van de bedrijfsbebouwing gesitueerd parallel aan de Molentjesdreef. Daarnaast zijn duivenhokken gerealiseerd aan de oostkant van de bedrijfsbebouwing, achter het woonhuis. Navolgend zijn in figuur 2, 3 en 4 foto's van de locatie in de huidige situatie weergegeven.



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



Figuur 3 Huidige situatie planlocatie 2 (Bron: Funda)



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

2.1.2. ***Vigerende bestemmingen***

De gemeente Deurne heeft op 7 juli 2020 de 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied' vastgesteld. De planlocatie betreft een veehouderij en is in het rechtsgeldige bestemmingsplan aangeduid met de volgende bestemmingen, zie figuur 5:

- Enkelbestemming Agrarisch met waarden - lichtgroen;
- Dubbelbestemming: Waarde – Attentiegebied nnb - kruisjes;
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – groenblauwe mantel – rode lijn;
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) – rode lijn om planlocatie;
- Functieaanduiding: intensieve veehouderij – zwarte lijn gelijk aan bouwvlak.



Figuur 5 Uitsnede planlocatie uit bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

2.2. Beoogde situatie

2.2.1. Planvoornemen

Zoals aangegeven in paragraaf 1.1. hebben de initiatiefnemers, de locatie Molentjesdreef 3a aangekocht waarbinnen zij een loonwerkbedrijf (hoofdactiviteit) willen ontwikkelen in combinatie met kleinschalig kamperen (nevenactiviteit) en een hondentrimsalon (aan-huis-verbonden beroep). Het voormalige akkerbouwbedrijf en de voormalige veehouderij worden gestaakt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het behoud van maximaal 1.000 m² van de huidige bedrijfsbebouwing (ca. 1.720 m²). De overige aanwezige bedrijfsbebouwing, ca. 720 m² wordt in de beoogde situatie gesloopt.

Binnen de beoogde situatie kan de bedrijfsbebouwing flexibel worden ingezet waarbij het volgende van toepassing is:

- Loonwerkbedrijf: maximaal 1000 m²;
 - Ondersteunende voorzieningen kleinschalig kamperen: maximaal 340 m²;
 - Bedrijf aan huis: maximaal 100 m²;
- In totaal mag 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing behouden blijven.

Loonwerkbedrijf

De initiatiefnemer heeft op dit moment een grondwerkers-/loonwerkbedrijf in Strijen, een dorp gelegen in Zuid-Holland. De initiatiefnemer is voornemens dit bedrijf te verplaatsen naar voorliggende planlocatie. De beoogde grond(-verzet-)werkzaamheden vinden met name plaats buiten de beoogde bedrijfslocatie. Voor het stallen van en het onderhoud aan machines/ voertuigen behorende bij het loonwerk bedrijf wordt maximaal 1000 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing beoogd.

Kleinschalig kamperen (camping)

De initiatiefnemer heeft daarnaast de wens een camping op te richten. Aan de westzijde van het bedrijfsgebouw worden maximaal 25 kampeerplaatsen voorzien. Voor de camping wordt maximaal 340 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing hergebruikt. In deze ruimte worden onder andere onderstaande functies voorzien:

- Receptie;
- Kantoor;
- Wasruimte;
- Sanitaire ruimte;
- Praathuis;
- Fietsenstalling inclusief oplaadpunt.

Gezien de ligging nabij de Peel is er potentie om op voorliggende locatie een dergelijke camping op te richten. De beoogde doelgroep zijn ouderen (en mindervaliden). Afhankelijk van de vraag naar kleinschalig kamperen en om in te spelen op de marktwerking willen de initiatiefnemers de ruimte in het bedrijfsgebouw flexibel kunnen indelen t.b.v. de ondersteunende voorzieningen voor het kleinschalig kamperen. Voor de camping wordt maximaal 340 m² van de beoogde bedrijfsbebouwing gebruikt (ter ondersteuning van maximaal 25 kampeerplaatsen).

Hondentrimsalon

Tevens bestaat de wens om een trimsalon te starten op de voorliggende planlocatie. De werkzaamheden met betrekking tot de trimsalon worden met name uitgevoerd door één van de twee initiatiefnemers. Voor de trimsalon wordt 60 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing hergebruikt, wat uitgebreid kan worden tot maximaal 100 m².

Voor de situering van de verschillende functies binnen de planlocatie zie bijlage 1.

2.2.2. Gewenste bestemmingen

Gezien het feit dat het planvoornemen niet binnen de huidige bestemming past, is het noodzakelijk om de huidige bestemming om te zetten naar een bedrijfsbestemming. Daarmee worden de bestemmingen voor de planlocatie:

- Enkelbestemming Bedrijf – buitengebied gebonden;
- Enkelbestemming Agrarisch;
- Dubbelbestemming: Waarde – Attentiegebied nnb;
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – groenblauwe mantel;
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008);
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – loonwerkbedrijf;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig kamperen.

De beoogde situatie ziet toe op een ontwikkeling van een buitengebied gebonden bedrijf. Zo wordt onder andere een agrarisch technisch hulpbedrijf gerealiseerd, zijnde een loonwerkbedrijf met daarnaast recreatieve activiteiten, zijnde kleinschalig kamperen.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf' wordt opgenomen voor verschillende functies. Onder andere ten behoeve van de ontwikkeling van een bedrijf gericht op het verlenen van diensten aan (agrarische) bedrijven, zoals grondverzetwerkzaamheden. Dit sluit aan bij de definitie loonwerkbedrijf uit het vigerende bestemmingsplan:

'Loonwerkbedrijf: een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare voertuigen – diensten verleent aan (agrarische) bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden, inclusief civieltechnische grondverzetwerkzaamheden.'

Ten behoeve van deze functieaanduiding mag maximaal 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden benut, wat flexibel kan worden ingezet. Hierbij geldt dat van deze 1.000 m² maximaal 1.000 m² ingezet mag worden t.b.v. grondverzet- en loonwerkbedrijf, 340 m² t.b.v. ondersteunende voorzieningen voor het kleinschalig kamperen en maximaal 100 m² voor een aan huis gebonden beroep.

Daarnaast wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig kamperen' opgenomen ten behoeve van kleinschalig kamperen (een camping), voor maximaal 25 kampeermiddelen.

De hondentrimsalon is ook wel een aan-huis-verbonden beroep. De beoogde hondentrimsalon wordt echter gerealiseerd binnen bestaande bedrijfsbebouwing. Desondanks wordt aangesloten bij de vierkante meters en overige eisen van artikel 6.4.4. van het vigerende bestemmingsplan. Hieronder de toets in *blauw cursief* aan artikel 6.4.4.

6.4.4 Aan-huis-verbonden beroepen

In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m²;

De beoogde hondentrimsalon heeft een vloeroppervlakte van maximaal 100 m².

b. Het beroep-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

De hondentrimsalon wordt uitgbaat door de bewoners van de bedrijfswoning op de planlocatie.

Tenslotte komt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' in de beoogde situatie te vervallen.

2.2.3. *Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling*

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het bestemmingsplan

'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8.5) opgenomen waarbij het onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt de agrarische bestemming te wijzigen naar een buitengebied gebonden bedrijf of niet-agrarisch bedrijf. De beoogde situatie is echter niet passend binnen bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. Zo is onder andere de maatvoering van het beoogde loonwerkbedrijf niet passend binnen de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid om kleinschalig kamperen te realiseren bij een bedrijfsbestemming.

De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief is grotendeels in lijn met het beleid zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente wil, zoals verwoord in de structuurvisie, graag ruimte bieden aan nieuwe buitengebied gebonden ontwikkelingen, zie tevens paragraaf 3.3.1.

Het bestemmingsplan biedt echter geen directe oplossing om het voorliggende initiatief mogelijk te maken. Hierdoor is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit dient als maatwerkoplossing voor de realisatie van de beoogde ontwikkelingen.

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.

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van het bedrijf vindt plaats met toepassing van de provinciale relevante beleidsregels welke verankerd zijn binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

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 (of wijzigingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan (of wijzigingsplan) 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 daarentegen af. De beoogde mogelijkheden hebben gelet op de aard, invloed en omvang een vergelijkbare, zo niet een kleinere ruimtelijke impact als de huidige (agrarische bedrijfs-) mogelijkheden.

Conclusie

Het project betreft derhalve een kleinschalige ontwikkeling die – gelet op de aard, invloed en omvang van de ruimtelijke ingreep – niet valt onder de definitie ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ zoals bedoeld in artikel 1.1.1 onder i, jo. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Hierdoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking in dit project niet aan de orde.

3.1.3. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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 over de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagen;
- 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.

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

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 natuurbelief.

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. De planlocatie 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 is 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 waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: 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 uitgewerkt worden 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.

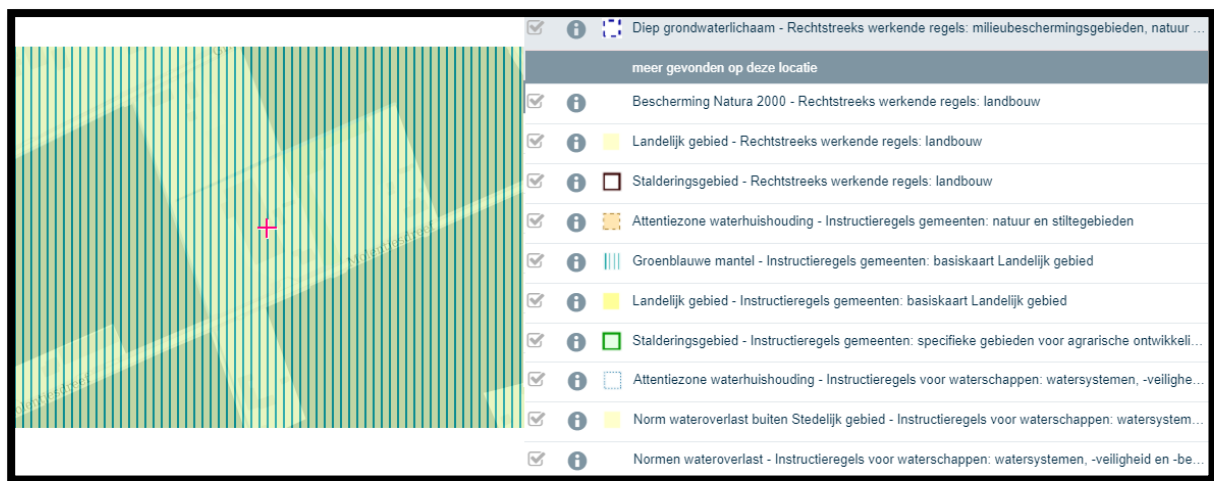
3.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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 6 Uitsnede planlocatie uit kaart IOV

De planlocatie ligt binnen het 'Landelijk gebied' / 'Groenblauwe mantel', zie figuur 6. 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 een loonwerkbedrijf een agrarisch technisch hulpbedrijf. Daarop is artikel 3.61 van de IOV van toepassing. Dit artikel sluit agrarisch technische hulpbedrijven in de groenblauwe mantel uit. Op basis van artikel 3.61 is de beoogde ontwikkeling dan ook niet mogelijk.

In de toelichting op artikel 3.61 staat dat als er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling die past in een gemengde omgeving en het karakter daarvan is ook geborgd, dat dan vestiging binnen de kaders van artikel 3.73 (vestiging niet agrarische functie) mogelijk is. Aangezien de planlocatie conform de structuurvisie is gelegen binnen een gebied waaraan de functie 'Gebied met een gemengde plattelandseconomie' toegekend is sprake van een gewenste gemengde plattelandseconomie in en in de nabijheid van de planlocatie. De kleinschaligheid is onderbouwd in artikel 3.73 lid 3 onder a.

Hieronder wordt in *blauw cursief* de toetsing aan artikel 3.73 weergegeven.

Artikel 3.73 Vestiging niet agrarische functie

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;

De voorgenoemde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een niet-agrarische functie in het buitengebied. Deze niet-agrarische functie zal worden gerealiseerd binnen een gedeelte van

de bestaande bebouwing van het voormalig akkerbouwbedrijf/de voormalige veehouderij. Maximaal 1.000 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing blijft behouden, de overige 720 m² wordt gesloopt. Voorkomen dient te worden dat in de te behouden voormalige bedrijfsgebouwen ongewenste (illegale) ontwikkelingen plaatsvinden.

Uit de structuurvisie 2030, zie paragraaf 3.3.1, blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied waaraan de functie 'Gebied met een gemengde plattelandseconomie' is toegekend. Binnen dit functiegebied biedt de visie ruimte voor andere functies dan alleen agrarische functies, waaronder een loonwerkbedrijf in combinatie met kleinschalig kamperen en een hondentrimsalon.

Door het verdwijnen van tientallen veehouderijen de komende jaren zal de bebouwing in het landschap sterk veranderen. Het platteland van de gemeente Deurne is niet langer alleen van de agrarische ondernemer. Door ruimte te bieden aan andere functies ontstaat een nieuwe dynamiek. Door de vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in te zetten voor een nieuwe niet-agrarische functie wordt leegstand, verpaupering en realisatie van ongewenste ontwikkelingen voorkomen en wordt tevens invulling gegeven aan de visie van de gemeente Deurne. Derhalve is de ontwikkeling passend binnen de omgeving. Een nadere toelichting is weergegeven in paragraaf 3.2.1.

2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

De toetsing aan de mogelijke effecten van de beoogde ontwikkeling op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de bovengenoemde aspecten.

3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.

Binnen de beoogde ontwikkeling wordt de sloop van overtollige bebouwing (720 m²) voorzien. Daarnaast krijgt de resterende bebouwing een nieuwe functie.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen één inrichting, een bouwvlak, aan de Molentjesdreef 3a te Neerkant.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt circa 720 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. De overige bebouwing wordt voorzien van een nieuwe functie.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. Een kantoor met baliefunctie;*
- 2. Lawaaisport;*
- 3. Mestbewerking.*

De beoogde situatie voorziet niet in de vestiging van een kantoor met baliefunctie, een lawaaisport of mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op de langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

a. over een bij de omgeving passende omvang en publiek aantrekkende werking;

Zoals blijkt uit de toelichting van lid 3 onder a wordt de kleinschaligheid van het initiatief gewaarborgd. Hierdoor wordt tevens aan passende omvang gewaarborgd. De publiek aantrekkende werking is nader toegelicht binnen paragraaf 4.6 'verkeer en parkeren'.

b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;

Binnen de planregels wordt vastgelegd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan en wat onder strijdig gebruik valt.

c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;

In de planregels opgenomen dat buitenopslag gezien wordt als strijdig gebruik, behoudens buitenopslag van zand, grind en grond bij een loonwerkbedrijf, tot een maximum van 1.000 m³. Dit komt overeen met de planregels van het vigerende bestemmingsplan.

d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

In de planregels is opgenomen wat de totale omvang is van het beoogde bedrijf. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden binnen de planregels verankerd. In de toekomst heeft de gemeente invloed op het al dan niet toestaan van schaalvergroting van het bedrijf. Zo is een bestemmingsplanherziening hiervoor noodzakelijk. Mocht dit niet gewenst zijn dienen de initiatiefnemers een passende locatie elders te vinden.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

In de beoogde ontwikkeling kan gesproken worden van een buitengebied gebonden ontwikkeling. De combinatie aan beoogde activiteiten, zijnde loonwerkbedrijf in combinatie met kleinschalig kamperen en een bedrijf aan huis, lenen zich niet voor vestiging op een bedrijventerrein.

De kleinschaligheid van de ontwikkeling blijkt uit een forse verkleining van het bouwvlak. Daarnaast neemt het aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing af en wordt het bebouwde oppervlakte beperkt binnen de planregels. Tevens zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen in de planregels.

b. een detailhandelveorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²; *De beoogde ontwikkeling maakt geen detailhandelveorziening mogelijk.*

c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

De beoogde ontwikkeling voorziet in circa 340 m² bebouwing t.b.v. ondersteunende voorzieningen voor het kleinschalig kamperen. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de maximale bebouwing van 1 hectare aan voorzieningen ten dienste van vrije-tijd.

Conclusie

Aangezien er wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.73 van de IOV vormt dit beleid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Deurne

Op 13 maart 2018 is de structuurvisie voor Deurne vastgesteld. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgeteld 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.

In de structuurvisie staat dat het landelijk gebied van Deurne de komende jaren ingrijpend verandert. Door strengere wet- en regelgeving voor de veehouderij, gebrek aan opvolging en de situatie in de markt stoppen steeds meer veehouderijen: de marges zijn klein, de risico's groot. Dit resulteert in grootschalige leegstand van agrarische bedrijven in het buitengebied. De bedrijven die blijven bestaan zetten in op schaalvergroting of andere product-marktcombinaties.

In het landelijk gebied levert de structuurvisie een ruimtelijke zonering op van het landelijk gebied

van de gemeente Deurne in twee gebieden:

1. Primair agrarisch gebied (primag);
2. Gebied met een gemengde plattelandseconomie.

Daarnaast zijn er gebieden aangewezen als glastuinbouwontwikkelingsgebieden.



Figuur 7 Uitsnede planlocatie uit Structuurvisie gemeente Deurne

De planlocatie is gelegen in een gebied met een gemengde plattelandseconomie. Het is een gemengd gebied zonder uitgesproken dominante functie, hoewel de agrarische functie voorop staat. 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, ook wel RvD-beleid). Kern van dit beleid is dat hoewel sloop van voormalige agrarische gebouwen wordt gestimuleerd er ook ruimte moet zijn voor buitengebied gebonden ontwikkelingen. Daarbij onderkent de gemeente dat er soms behoefte is aan een groter hergebruik van opstellen dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan en dat dit ook kan gelden voor ander gebruik dan is geregeld.

Binnen deze systematiek is tevens een kader ontwikkeld, waarbinnen intensief ruimtegebruik, ook via een buitenplanse procedure, verantwoord tot ontwikkeling kan komen.

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. Voor de toetsing aan het RvD-beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

Daarnaast ziet de gemeente het gebied met een gemengde plattelandseconomie in Deurne als een aantrekkelijk gebied voor recreatie en vrijetijdsbesteding. Dit geldt in het bijzonder voor gebieden met landschapsschoon en natuur. Dit betekent dat in principe overal in het gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte wordt geboden voor toeristische en recreatieve activiteiten.

Aangezien in paragraaf 3.3.3. wordt aangetoond dat de ontwikkeling zowel, landschappelijk, maatschappelijk als economisch passend is in het buitengebied en de ontwikkeling aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie 2030, vormt de Structuurvisie 2030 geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transitieprogramma buitengebied Deurne 'Ruimte voor kansen'

Naast de structuurvisie en de nota 'Ruimte voor dynamiek' bestaat het transitieprogramma buitengebied Deurne 'Ruimte voor kansen'. Vanuit dit programma zijn bouwstenen uitgewerkt. Deze bouwstenen zijn op 17 december 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Hoewel de bouwstenen niet voorzien in de gevraagde ontwikkelingen past het initiatief wel binnen de bredere gedachte van de transitie van het buitengebied (hergebruik vitale locaties). Op dit perceel wordt namelijk maatwerk geleverd waardoor een kwaliteitsslag gemaakt kan worden. Oude stallen, die anders mogelijk in verval raken, worden gesloopt en het perceel wordt goed landschappelijk ingepast.

3.3.2. Nota Kostenverhaal en beeldkwaliteit

De gemeenteraad van de gemeente Deurne heeft op 13 maart 2018 de 'Nota Kostenverhaal 2018' vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, 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.

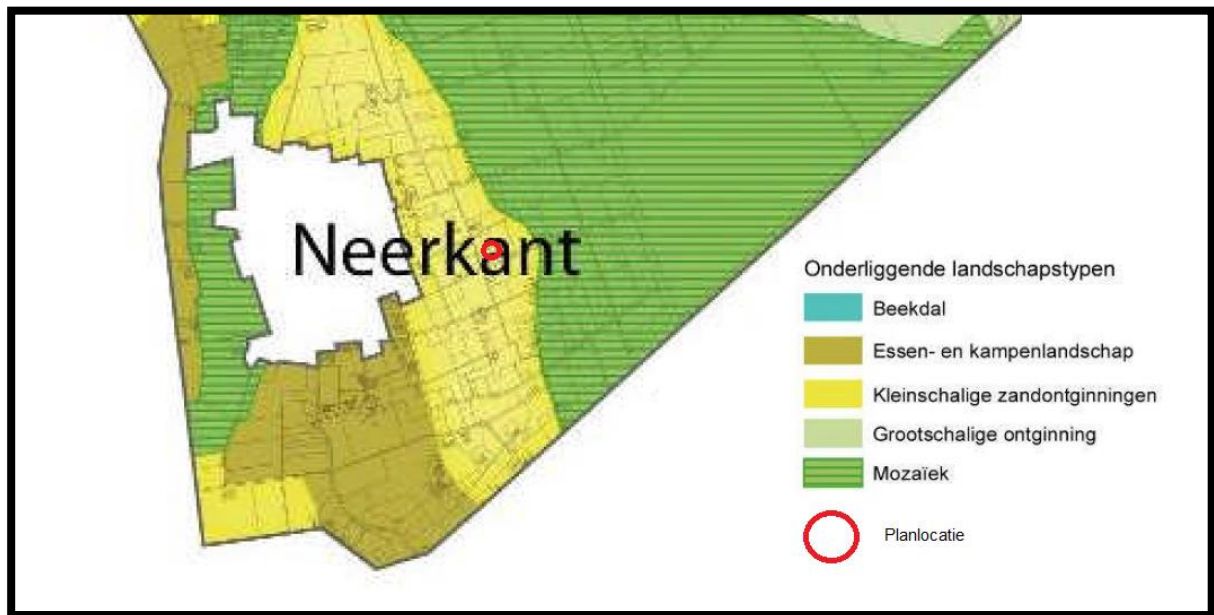
De gemeente vereist conform de gestelde voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte, dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met bijbehorende 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 aanzienlijk impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 1** mogen de initiatiefnemers op vrijwillige basis maatregelen treffen ter plaatse van de planlocatie. Bij voorkeur sluiten deze maatregelen 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. Op basis van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap ligt de planlocatie in het 'Kleinschalige zandontginningen', zie figuur 8.



Figuur 8 Uitsnede planlocatie uit kaart Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Het landschap 'kleinschalige zandontginningen' wordt gekenmerkt door een wisselend beeld van landbouwgronden, houtwallen en bosjes. De nederzettingstructuur vertoont vanouds een sterk verspreid bebouwingsbeeld. Door plaatselijke verdichting heeft dit beeld zich hier en daar ontwikkeld tot transparante bebouwingslinten. Het uitgangspunt bij dit landschapstype is behouden en versterken van de afwisseling van openheid en beslotenheid.

Het erf binnen deze aanduiding kenmerkt zich door een woning welke primair op de weg gericht is. Daarnaast liggen bedrijfsgebouwen in principe achter de bedrijfswoning. De planlocatie sluit aan bij deze kenmerken.

In paragraaf 4.3 wordt de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt. Hier wordt de aansluiting van het voorliggende initiatief op het Beleidskader Kwaliteitsverbetering Landschap nader toegelicht in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan.

3.3.3. Ruimte voor dynamiek

Het Ruimte voor Dynamiek beleid (RvD-beleid) is een onderdeel van de 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied'. Kern van dit RvD-beleid is dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Dit levert met name vermindering van leegstaande agrarische bebouwing op bij de omschakeling naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (hierna: kab). Aanvullend aan de keuze om de autonome zorgplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op buitengebied gebonden ontwikkeling. Zij hechten er dan ook aan om ruim baan te geven aan nieuwe buitengebied gebonden ontwikkelingen.

Het omschakelen naar een nieuwe hoofdfunctie staat hierin beschreven. De beoogde ontwikkelingen, de realisatie van een loonwerkbedrijf sluit het beste aan bij de hoofdfunctie 'agrarisch technisch hulpbedrijf'. Zo wordt de term 'loonwerkbedrijf' benoemd in de definitie 'agrarisch technisch hulpbedrijf' in het vigerende bestemmingsplan. De maximale oppervlakte voor een dergelijke (hoofd-) functie bedraagt 400 m², aangezien de planlocatie niet gelegen is in een ontwikkelingscluster.

De beoogde locatie is echter groter dan deze maatvoering. De ontwikkeling van de kleinschalige camping en de hondentrimsalon vallen binnen het RvD-Beleid onder:

- Recreatieve nevenactiviteiten, maximaal 500 m²;
- Combinatie van nevenactiviteiten, maximaal 750 m².

In de beoogde situatie wordt maximaal 340 m² aan bedrijfsbebouwing voorzien t.b.v. ondersteunende voorzieningen voor het kleinschalig kamperen. De overige voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, zoals de kampeerplaatsen, worden aan de westzijde van de

loods gesitueerd. Het totaal bedrijfsoppervlak aan nevenactiviteiten wordt hiermee 340 m². In het RvD-beleid wordt enkel dagrecreatie als recreatieve nevenactiviteit omschreven. In het voorgenomen initiatief wordt een camping beoogd met 25 kampeerplaatsen.

Aangezien het loonwerkbedrijf groter is dan de maximale maatvoering en de recreatieve nevenactiviteit niet direct passend is binnen de randvoorwaarden van het RvD-beleid dient gebruik gemaakt te worden van een buitenplanse afwijking. Buiten de regels van het bestemmingsplan om, middels een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening kan door de gemeente Deurne meegewerkt worden aan de ontwikkeling van de beoogde situatie. Evident is dat niet alle mogelijke vormen van buitengebied gebonden activiteiten kunnen worden gevangen in de regels van het bestemmingsplan. Soms is er behoefte aan een groter (her-)gebruik van opstallen dan toegestaan, soms is specifiek een ander gebruik gewenst dan geregeld. Dit is in het voorliggend geval aan de orde.

Om de totale beoogde oppervlakte voor de activiteiten te ontwikkelen, stelt het college zorgvuldig ruimtegebruik voor, dat tot uitdrukking komt middels de volgende randvoorwaarden:

- a) Landschappelijke inpassing;
- b) Maatschappelijke inpassing;
- c) Economische inpassing.

Zie paragraaf 3.3.2. en 4.3 voor het Nota Kostenverhaal en de landschappelijke inpassing.

De maatschappelijke en economische inpassing blijkt uit het creëren van werkgelegenheid en het aanbieden van bedrijfsmatige ondersteuning voor diverse mensen en bedrijven in de omgeving. De beoogde herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, ziet daarnaast toe op het gedeeltelijke hergebruik van voorzieningen waardoor (economisch) kapitaal niet verloren gaat. Daarnaast sluit het creëren van recreatieve activiteiten aan bij de doelgroepen in de omgeving. Op basis van de gegevens van Leefstijlvinder¹ blijkt dat met name rustzoekers aanwezig zijn in de omgeving van de planlocatie. Het aanbieden van een kleinschalige camping in de nabijheid van De Peel sluit aan bij de behoeften van deze doelgroep.

Voor de omgeving is het daarnaast een kwaliteitsverbetering het voormalige agrarische bedrijf wordt gestaakt. Hierdoor nemen geur- en ammoniakemissie af. Daarnaast wordt de locatie landschappelijke ingepast en herontwikkeld wat een kwaliteitsimpuls geeft aan de omgeving en verloedering van het buitengebied tegen gaat. Hierdoor verbetert naar verwachting de leefbaarheid (woongenot e.d.).

Het buitengebied van Deurne wordt gekenmerkt door een voornamelijk agrarisch gerichte economie. Het voorliggende initiatief, de ontwikkeling van buitengebied gebonden bedrijvigheid, sluit aan bij de, in de structuurvisie genoemde, verwachte transitie van het landelijk gebied en de agrarische sector, zie tevens paragraaf 3.1.1. Daarnaast sluit het initiatief aan bij het benutten van de vrijetijdssector in de gemeente Deurne. Dit sluit aan bij de Visie Vrijtijdseconomie 2030.

Concluderend uit het hierboven genoemde kan gesteld worden dat het planvoornemen zowel landschappelijk, maatschappelijk als economisch ingepast kan worden. Hierdoor sluit het beoogde initiatief aan bij het RvD-beleid.

¹ Leefstijlvinder: <https://leefstijlvinder.nl/kaart/>

4. Omgevingsaspecten

4.1. Milieu

4.1.1. **Bodem**

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of minder 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 bedrijfstypen. 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 dient te worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is onder andere afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling.

M&A Advies heeft in dit kader een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gevoeligere functie binnen de planlocatie, zijnde het gedeelte van de kampeerplaatsen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhoging met enkele zware metalen in de bovengrond.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Deurne.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen realisatie van de kampeerplaatsen op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Tevens is door M&A een bodemonderzoek asbest in de bodem conform de NEN 5707 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "diffuus belast locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging op schaal van de monsterneming" worden gesteld voor een gedeelte van een dak van een voormalige stal. In verband met het onderzoek asbest in de bodem zijn van dit gedeelte van het dak drie gaten van 30x30 cm gemaakt tot 0,15 m-mv. Van de gaten is één mengmonster samengesteld en deze is geanalyseerd op asbest.

Uit de resultaten van de analyse blijkt dat de concentratie asbest in de drupzone lager is dan 2 mg/kg ds. Dit betekent dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is naar de asbestverdachte drupzone. Er zijn in de fijne fractie geen losse vezels aangetroffen.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd m.b.t. asbest in de bodem in verband met de ruimtelijke procedure van het perceel.

4.1.2. **Geluid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk.

Het beoogde bedrijf binnen de planlocatie, kan echter wel geluidhinder veroorzaken voor in de omgeving aanwezige geluidsgevoelige objecten. Op basis van de milieucategorieën, zoals geformuleerd in paragraaf 4.1.4, wordt een richtafstand van 30 tot 50 meter geadviseerd. Het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object is gesitueerd op circa 78 meter. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstanden conform de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'.

Zie tevens paragraaf 4.1.4.

Betreffende spoorweglawaai en industrielawaai is te stellen dat dit geen belemmeringen oplevert. Zo ligt het spoor op ±8,5 kilometer afstand van de planlocatie. De planlocatie is daarnaast niet gelegen in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Concluderend kan worden gesteld dat geluid geen belemmeringen geeft voor de beoogde situatie.

4.1.3. Luchtkwaliteit

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

Het besluit NIBM

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

Als de 3 % grens voor fijnstof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie.

De beoogde situatie voorziet een loonwerkbedrijf. Het loonwerkbedrijf voorziet in grond- en loonwerk. Dit vindt met name plaats buiten de planlocatie. Daarnaast wordt een hondentrimsalon en een kleinschalige camping opgericht met 25 kampeerplaatsen. De beoogde ontwikkeling komt wat betreft aard en omvang bij lange na niet overeen met de grenswaarde van een ontwikkeling van 1.500 woningen. Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in beperkende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De vervoersbewegingen zullen toenemen. Deze zullen in een worst-case scenario worden geschat op 43 bewegingen per dag.

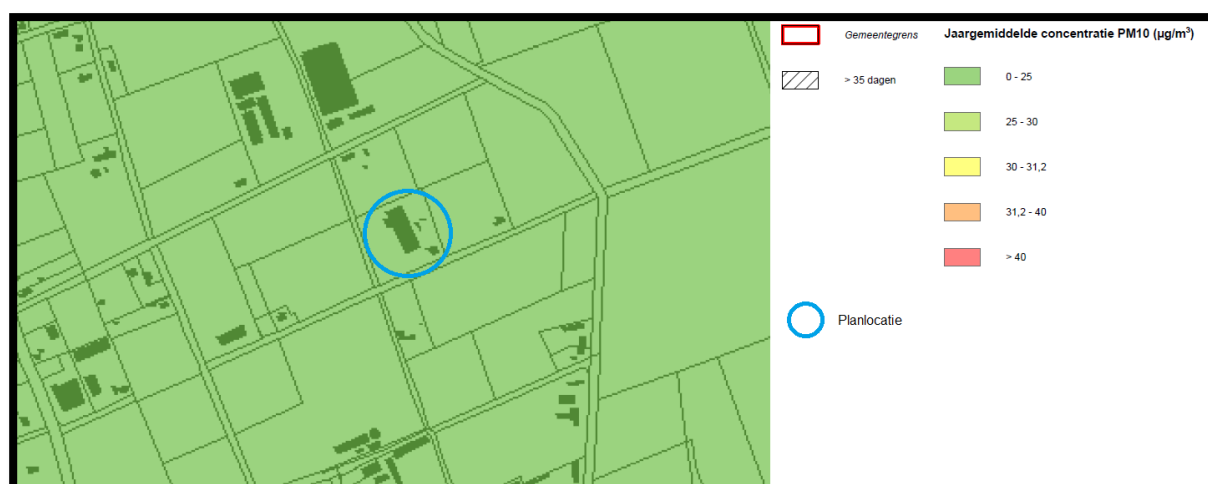
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2021
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			43
Aandeel vrachtverkeer			28,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Figuur 9 NIBM-tool

Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. 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 fijnstofconcentratie is ter hoogte van de planlocatie gelegen tussen de 0-25 µg/m³. De norm bedraagt 32,1 µg/m³ op basis van de Wet luchtkwaliteit (artikel 5 Wet milieubeheer). In het kader van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.



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

Een en ander leidt tot de conclusie dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan, er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.1.4. *Bedrijven en milieuzonering*

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoort voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Milieuzonering vanuit de planlocatie

Voor het beoordelen van de milieuhinder is uitgegaan van de aanduiding 'gemengd gebied', in de omgeving van de planlocatie. In de VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering' editie 2009 staat dit omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In voorliggende situatie komen naast de bedrijfsbestemming van de planlocatie in de directe omgeving functies voor zoals wonen en (agrarische) bedrijven.

Loonwerkbedrijf

Binnen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is niet direct een functie opgenomen zoals wordt beoogd. Hierdoor wordt aansluiting gezocht bij de functie 'Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²'.

Naar verwachting sluit de beoogde ontwikkeling het beste aan bij deze functie aangezien de beoogde ontwikkeling een buitengebied gebonden bedrijf mogelijk maakt waarbij op locatie werkzaamheden worden uitgevoerd zoals loon- en graafwerkzaamheden. Een dergelijke beschrijving komt overeen met de functie loonwerkbedrijf.

Deze categorie heeft volgens de lijst 1 – Activiteiten in de VNG-publicatie, milieucategorie 3.1. In het eerdergenoemde 'gemengd gebied' mogen richtafstanden, blijvende de toelichting van de systematiek, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstrap worden verlaagd. Hierdoor is het toegestaan om de beoogde situatie te toetsen aan de richtafstanden behorende bij milieucategorie 2.

Daarnaast sluit milieucategorie 2 beter aan bij de beoogde bedrijfsvoering. Zo worden veel werkzaamheden op locatie bij klanten uitgevoerd. Aangezien deze activiteiten elders worden uitgevoerd heeft dit geen invloed op de eventuele emissies vanuit de inrichting naar de omliggende gevoelige objecten.

De grootste richtafstand bij milieucategorie 2 is 30 meter. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten, Molentjesdreef 3 en 5 en Grintkuilen 6, zijn gesitueerd op circa 78 tot 200 meter, gemeten vanaf het nieuwe bestemmingsvlak van de planlocatie. Dit is gelegen buiten de grootste richtafstand, 50 meter, behorende bij milieucategorie 3.1. Zoals hierboven is genoemd mogen de richtafstanden echter met één afstandstrap verlaagd worden, onder andere als het woon- en leefklimaat niet verslechtert. Aangezien de rechten van de aanwezige veehouderij worden ingetrokken en de veehouderij wordt gestaakt zal het woon- en leefklimaat verbeteren aangezien de ammoniak-, fijnstof- en geuremissie afnemen.

Daarnaast wijzigt de functie intensieve veehouderij (varkenshouderij) welke behoort tot milieucategorie 4.1 naar een functie in milieucategorie 3.1, welke gezien de ligging in gemengd gebied wordt verlaagd met een afstandstrap naar de richtafstanden van milieucategorie 2. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Gezien bovengenoemde onderbouwing kan gesteld worden dat de beoogde grond(-verzet)- en loonwerkzaamheden beter aansluiten bij milieucategorie 2. Hierdoor vormt het aspect bedrijven en milieuzonering voor het aspect loonwerkbedrijf geen belemmering.

Kleinschalig kamperen

De beoogde camping sluit wat betreft functie het beste aan bij 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Zo betreft het in de beoogde situatie tevens een kampeertrein ten behoeve van recreatie en toerisme. Een keuken wordt echter niet voorzien ten behoeve van de beoogde camping.

Deze categorie heeft volgens de lijst 1 – Activiteiten in de VNG-publicatie, milieucategorie 3.1. De grootste richtafstand bij milieucategorie 3.1 is 50 meter. De dichtstbijzijnde gevoelige objecten, Molentjesdreef 3 en 5 en Grintkuilen 6, zijn gesitueerd op circa 78 tot 200 meter, gemeten vanaf het nieuwe bestemmingsvlak van de planlocatie. Dit is gelegen buiten de grootste richtafstand, 50 meter, behorende bij milieucategorie 3.1. Hierdoor vormt de beoogde camping geen belemmering voor de omgeving op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

Hondentrimsalon

Binnen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is niet direct een functie opgenomen zoals wordt beoogd. Hierdoor wordt aansluiting gezocht bij de functie 'Fokken en houden van overige dieren – huisdieren'.

Naar verwachting sluit de beoogde ontwikkeling het beste aan bij deze functie aangezien de beoogde ontwikkeling tevens werkzaamheden omvat met betrekking tot huisdieren (honden).

Deze categorie heeft volgens de lijst 1 – Activiteiten in de VNG-publicatie, milieucategorie 3.1. In het eerdergenoemde 'gemengd gebied' mogen richtafstanden, blijvende de toelichting van de systematiek, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstrap worden verlaagd. Hierdoor is het toegestaan om de beoogde situatie te toetsen aan de richtafstanden behorende bij milieucategorie 2.

Milieucategorie sluit milieucategorie 2 beter aan bij de beoogde bedrijfsvoering. Zo worden op de locatie niet permanente huisdieren gehuisvest om te fokken. In de beoogde situatie worden de honden voor een korte periode gebracht om behandeld te worden om vervolgens dezelfde dag weer opgehaald te worden. Aangezien de werkzaamheden door één persoon worden uitgevoerd is het niet aannemelijk dat er meer dan twee honden tegelijkertijd aanwezig zijn.

Tenslotte vinden de werkzaamheden binnen het bestaande bedrijfsgebouw plaats waardoor geluidsemissie wordt beperkt. Gezien de bovengenoemde argumenten is het aannemelijk om voor de beoogde activiteit aansluiting te zoeken bij milieucategorie 2.

Conclusie

De verschillende functies zijn inpasbaar binnen de richtafstanden voor 'bedrijven en milieuzonering'. Opgemerkt wordt dat er geen buitenopslag wordt voorzien in de beoogde situatie. Hierdoor vormt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.1.5. Externe veiligheid

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

De belangrijkste risicobronnen in het kader van de externe veiligheid zijn:

1. Bedrijven (inrichtingen) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004);
2. Transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing (april 2015);
3. Buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; januari 2011).

De planlocatie ligt tussen de 200 meter en 4.000 meter van de snelweg A67, zie figuur 11. De planlocatie ligt op circa 1,8 kilometer van de snelweg A67 en daarmee buiten de 200 meter, maar binnen het invloedsgebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de

Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals omzetting naar een woning een standaardadvies opgesteld.

Samengevat luidt het advies:

- Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in de woningen;
- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

Mechanische ventilatie

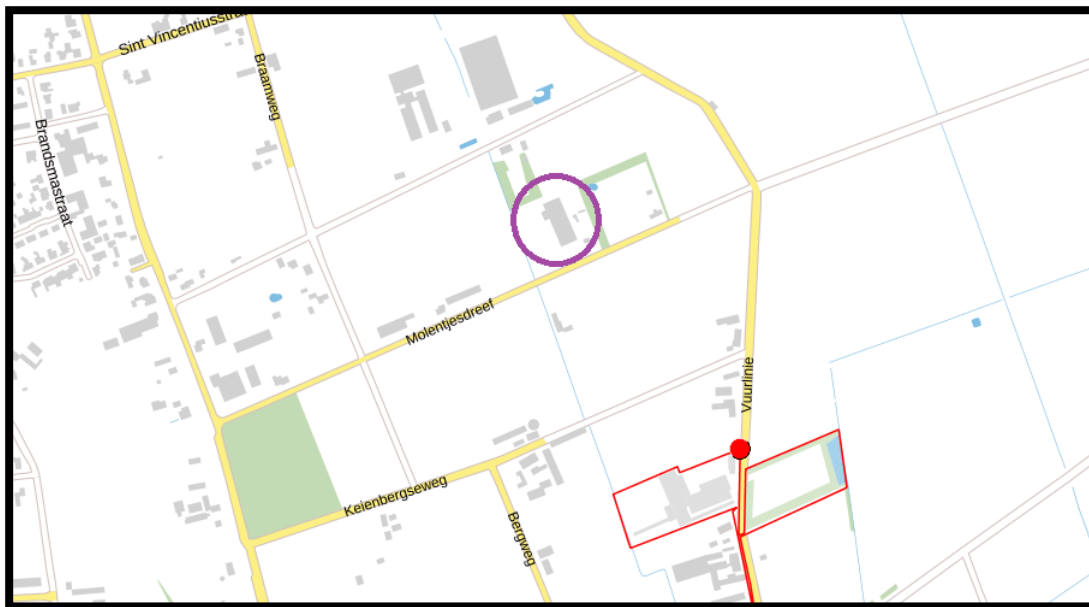
De woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Als de woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie dient deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet te kunnen worden. Daarnaast betreft het geen nieuw te bouwen woning, waardoor dit niet is af te dwingen.

Beleidsregels

Het betreft een bestaand perceel, waar alleen een functie wijzigt. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Risicocommunicatie

Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.



Figuur 11 Uitsnede planlocatie uit risicokaart

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

4.1.6. Kabels en leidingen

De beoogde situatie voorziet in sloopwerkzaamheden. Zoals aangegeven in paragraaf 4.1.5 zijn gasleidingen op een dergelijke grote afstand gelegen dat de werkzaamheden ter plaatse van de planlocatie een verwaarloosbare invloed hebben op deze gasleiding. Bij de sloopwerkzaamheden wordt daarnaast rekening gehouden met de reeds aanwezige kabels en leidingen binnen de planlocatie.

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

4.1.7. Geur

Voor het aspect geur dienen twee aspecten aangetoond te worden:

- De beoogde ontwikkeling mag geen belemmeringen geven aan (toekomstige) ontwikkelingen van veehouderijen in de omgeving;
- Er dient een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd te worden ter plaatse van nieuwe gevoelige objecten.

Invloed beoogde ontwikkelingen op omliggende veehouderijen

Voor geur is in de Wet geurhinder en veehouderij een definitie van geurgevoelig object opgenomen: *'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.'*

Met de beoogde ontwikkelingen wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. De woning betreft een voormalige bedrijfswoning die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Hierdoor wordt de woning niet als geurgevoelig object aangemerkt.

Zoals opgenomen in de bovengenoemde definitie dient een gebouw waar menselijk wonen/ menselijk verblijf permanent plaatsvindt, waardoor langdurige blootstelling aan geuremissie kan ontstaan, als geurgevoelig aangemerkt te worden. In de beoogde nieuwe ruimtes wordt niet langdurig verbleven. Zo worden de loonwerkzaamheden met name buiten de planlocatie uitgevoerd waardoor enkel onderhoud en opslag van machines en gereedschap wordt voorzien op de planlocatie.

De voorzieningen voor de hondentrimsalon en de camping zijn tevens niet bedoeld voor langdurig, permanent verblijf. Dit is ook niet aannemelijk gezien de faciliteiten welke worden gerealiseerd. Voor de aanwezige functies is het daarnaast niet realistisch om deze als geurgevoelig aan te merken aangezien de activiteiten worden uitgevoerd door de bewoners van de planlocatie. De voormalige bedrijfswoning op de planlocatie wordt als niet geurgevoelig aangemerkt. Als gevolg daarvan zijn de overige functies, waar de bewoners hun werkzaamheden uitvoeren, evenmin geurgevoelig. Het kampeerterrein behorende bij de camping wordt tevens niet als geurgevoelig gezien. Zo is het aannemelijk dat de kampeerplaatsen, welke overigens niet als gebouw aangemerkt kunnen worden, door wisselende personen voor ten hoogste een paar opeenvolgende weken worden gebruikt (kortdurend verblijf). Op basis daarvan is geen sprake van langdurige blootstelling van personen en derhalve geen sprake van geurgevoelige objecten.

Tenslotte zijn er reeds geurgevoelige objecten dichtbij de omliggende veehouderijen gesitueerd. Hierdoor zal de planlocatie sowieso niet als meest belemmerende factor gezien kunnen worden voor eventuele toekomstige ontwikkelingen van omliggende veehouderijen.

Goed woon- en leefklimaat

In figuur 12 is de cumulatieve achtergrondbelasting, berekend met V-stacks gebied, van alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer weergegeven. In bijlage 3 is de volledige geurberekening bijgevoegd.

Cumulatieve geurhinder op receptorpunten, zoals berekend				
ReceptorID	X-coord	Y-coord	Geurnorm	Geurbelasting (OU/m ³)
1001	189 273	375 597	20.00	11.657
1002	189 315	375 616	20.00	12.866
1003	189 331	375 573	20.00	12.132
1004	189 345	375 532	20.00	11.481
1005	189 302	375 513	20.00	11.593
1006	189 253	375 492	20.00	11.641
1007	189 339	375 532	20.00	11.277
1008	189 224	375 576	20.00	11.970

Figuur 12 Resultaat achtergrondberekening geur

Conclusie

Concluderend uit het hierboven genoemde kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkelingen niet leiden tot belemmeringen voor (toekomstige) ontwikkelingen bij omliggende veehouderijen. Daarnaast blijkt uit de achtergrondberekening dat de geurbelasting ruimschoots beneden de geurnorm valt en dat er sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat. Hierdoor vormt het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.8. Endotoxine

Veehouderijen stoten (fijn-)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn-)stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Endotoxinen zijn ontstekingsbevorderende celwandresten van bepaalde bacteriën. De luchtwegen van mensen zijn daar zeer gevoelig voor. Het is een algemeen aanvaard wetenschappelijk inzicht dat endotoxine blootstelling negatieve gezondheidseffecten heeft op mensen. Vooral vleeskuikenbedrijven kennen een uitstoot van endotoxine die hoog is in vergelijking met andere veehouderijen.

Gebaseerd op het endotoxinetoetsingskader 1.0 zijn richtafstanden opgesteld. Uitgangspunt van het endotoxine toetsingskader is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de beoogde situatie bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze beoogde situatie geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot.

In de directe nabijheid zijn twee locaties gevestigd met diersoorten met een endotoxine-norm. De overige veehouderijen betreffen rundveehouderijen of akkerbouwbedrijven. Een van de twee locaties met endotoxinen-normen betreft Grintkuilen 5-7, een varkenshouderij. De andere locatie betreft Berg 6, een gemengd bedrijf waarbij tevens varkens en pluimvee wordt gehouden. Voor deze locatie is uitgegaan van leghennen, aangezien deze diercategorie waarvoor endotoxinen-normen gelden de meeste fijnstofemissie veroorzaken.

De minimale afstand tot aan de veehouderij aan Grintkuilen 5-7 dient 138 meter te zijn, zie figuur 13. Vanaf het bouwvlak tot aan het dichtstbij gelegen emissiepunt is circa 275 meter (stal op locatie

Grintkuilen 5).

De minimale afstand tot aan de veehouderij aan de Bergweg 6 dient 32 meter te zijn. Vanaf het bouwvlak tot aan het dichtstbij gelegen emissiepunt is circa 255 meter.

	PM10 invullen (kg/jaar)	berekende afstand (m)
Grintkuilen 5-7	475	138
Bergweg 6	13	32

Figuur 13 Endotoxine afstandstabel

Met betrekking tot de omgeving kan worden gesteld dat de huidige dierenrechten voor het houden van varkens worden ingetrokken. Hierdoor vervalt de huidige minimale afstand, met betrekking tot het aspect endotoxinen, tussen gevoelige objecten en de planlocatie.

Conclusie

Concluderend uit het eerdergenoemde kan worden gesteld dat endotoxines in de beoordeling van het woon- en leefklimaat geen belemmeringen opleveren. Daarnaast geeft de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen omtrent endotoxines voor de omliggende veehouderijen. Tenslotte vervalt de minimale afstand, met betrekking tot het aspect endotoxinen, tussen omliggende gevoelige objecten en de planlocatie vanwege het intrekken van de huidige dierrechten voor het houden van varkens.

4.1.9. Noodzaak (vormvrije) m.e.r.-notitie

Op grond van het gewijzigde Besluit m.e.r. (7 juli 2017) is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. De nieuwe procedure geldt voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is; Daarvan is sprake als een activiteit is opgenomen in Onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (de D-lijst). De nieuwe procedure geldt ongeacht of de activiteit onder of boven de D-drempel valt.

De beoogde ontwikkelingen zijn opgenomen in de D-lijst namelijk als permanent kampeer- en caravanterreinen (D10), stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2) en het oprichten van een industrieterrein (D11.3). In gevallen van een permanent kampeer- en caravanterreinen gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

In gevallen van een stedelijk ontwikkelingsproject is de grenswaarden:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- Een bedrijfsoppervlakte van 200.000 m² of meer.

In gevallen van de aanleg of wijziging of uitbreiding van een industrieterrein is de grenswaarde:

- Een oppervlakte van 75 hectare of meer.

Bij de beoogde ontwikkelingen worden de grenswaarden niet overschreden. Daarnaast zijn vanuit milieutechnische en planologische aspecten geen bezwaren gebleken, waaruit geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Opstellen van een aanmeldnotitie, is derhalve niet nodig.

4.2. Ecologie

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingwet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. Bescherming van biodiversiteit in Nederland;
2. Decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. Vereenvoudiging van regels.

Vanaf 1 januari 2017 is de provincie primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Gebiedsbescherming

De beoogde situatie maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het dichtstbij gelegen gebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant is gelegen op circa 235 meter afstand.

Om te bepalen of er in de beoogde situatie gevolgen zijn voor de NO_x-depositie op de te beschermen gebieden Aeriusberekeningen uitgevoerd voor de beoogde situatie en de sloopfase. In bijlage 5 is de uitstoot van NO_x nader onderbouwd en zijn de berekening toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie is op omliggende beschermde gebieden ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen. Daarnaast zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve gevolgen op voorhand uit te sluiten. Hierdoor geldt er geen vergunningsplicht in het kader van de Wnb.

Op basis van bovenstaande gegevens is te concluderen dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve bijdrage heeft op de te beschermen gebieden.

De beoogde situatie omvat de gedeeltelijke sloop en verbouw van een bedrijfsgebouw en de ontwikkeling van een kampeerterrein. Dit wordt echter landschappelijk ingepast waardoor de aanwezig natuur- en landschapswaarden altijd worden verbeterd.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende flora en fauna te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluiten van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorst om de dieren en planten van de soorten van de Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

In dit kader heeft M&A Advies een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op de omgeving. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloopwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan te veel hinder zullen ondervinden.

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

Overige waarden – Attentiegebied NNB

Conform het vigerende bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is de planlocatie gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – attentiegebied NNB'. De gronden binnen een dergelijke aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud en bescherming van de nabijgelegen natte natuurparel. Er vinden geen omgevingsvergunningsplichtige werken of werkzaamheden of plaats. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor de nabijgelegen natte natuurparel.

4.3. Landschappelijke inpassing en compensatie

De planlocatie is landschappelijk ingepast middels enkele solitaire bomen en een haag aan de voorzijde van de planlocatie. Daarnaast is struweel gesitueerd aan de westzijde van de woning. Aan de noordzijde van de planlocatie zijn daarnaast struweelhagen en bomen aangeplant. Dit alles zorgt

ervoor dat bedrijfsbebouwing aan het zicht wordt onttrokken en dat de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd. Voor een visualisatie van de huidige inpassing zie figuur 14. In de beoogde situatie wordt de locatie nader landschappelijk ingepast. Zo wordt aanvullend op de bestaande inpassing de planlocatie nader aangeplant. Middels noten-, haagbeuken, een bomenrij van esdoorns en solitaire schaduwbomen de planlocatie aangevuld. De twee waardevolle bomen (Quercus Rubra) naast de entree blijven daarnaast behouden. Hierdoor wordt de vereiste compensatie zoals vermeld in bijlage 6 behaald.

Voor de uitwerking van het landschappelijk inpassingsplan inclusief de invulling van de kwaliteitsverbetering zie bijlage 7.

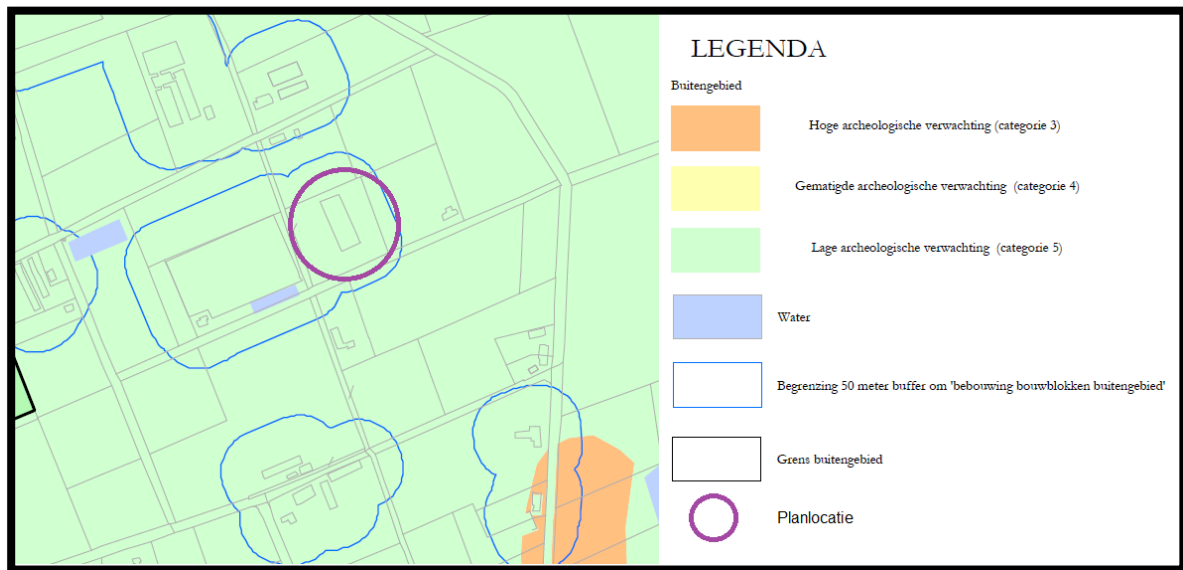


Figuur 14 Huidige landschappelijke inpassing van de planlocatie

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

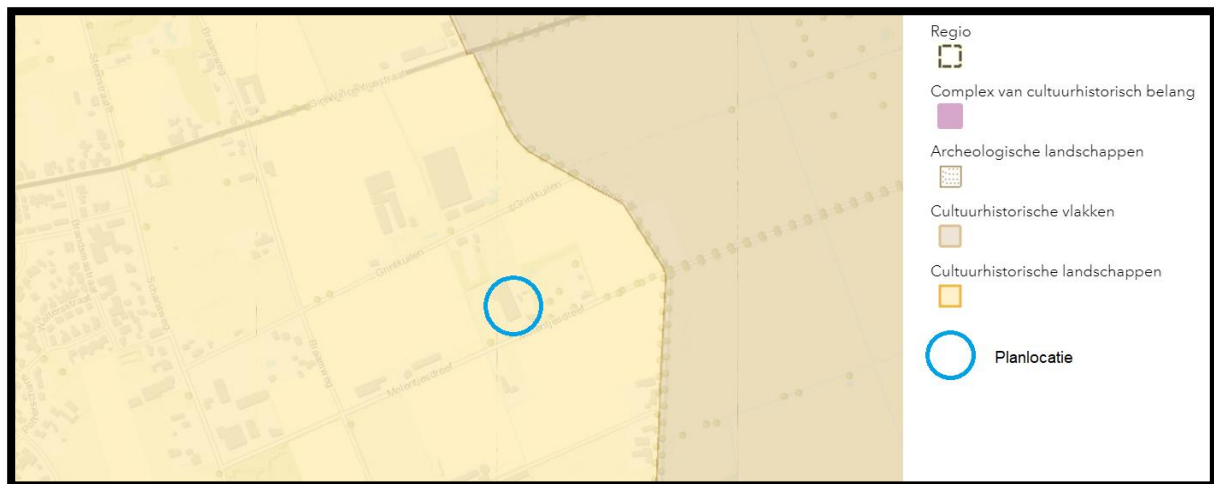
Archeologie binnen het bestemmingsplan buitengebied is gebaseerd op het archeologiebeleid van gemeente Deurne. Op de archeologische beleidskaart is te zien dat ter plaatse van de Molentjesdreef 3a sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5), zie figuur 15. Binnen het bestemmingsplan heeft de planlocatie geen nadere aanduidingen met betrekking tot eventuele verwachte archeologische waarden. Er gelden geen nadere eisen met betrekking tot het aspect archeologie. Daarnaast is te stellen dat de grond nagenoeg niet op nieuwe plekken binnen de planlocatie geroerd gaat worden dan voorheen reeds is gedaan. Zo is de grond ter plaatse van de beoogde sloop reeds in het verleden geroerd met de realisatie van het gebouw. Hierdoor levert het aspect archeologie geen belemmeringen geven voor de beoogde ontwikkelingen.



Figuur 15 Uitsnede planlocatie uit Archeologische waardenkaart gemeente Deurne

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is de planlocatie gelegen binnen de aanduiding archeologische landschappen, zie figuur 16. Er vinden geen nadelige invloeden plaats op de aanwezige waarden. Dit kan worden uitgesloten gezien de kleinschalige aard en omvang van de beoogde ontwikkeling.



Figuur 16 Uitsnede planlocatie uit Cultuurhistorische Waardenkaart

4.5. Water

4.5.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het

waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie RO 2014 en de Verordening ruimte.

In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De planlocatie heeft binnen de themakaart 'water' van de Verordening ruimte geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten heeft het Provinciaal waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie hen geeft. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Waterschap Aa en Maas is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Werken met water voor nu en later' beschrijft Waterschap Aa en Maas de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2022-2027. De missie van het waterschap is 'Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten.'

In het gemeentelijk rioleringsplan 2019-2023 (GRP) zijn daarnaast nadere eisen opgesteld. Zo dient minimaal 60 mm berging t.b.v. hemelwater aangelegd te worden over het toekomstig verhard oppervlak.

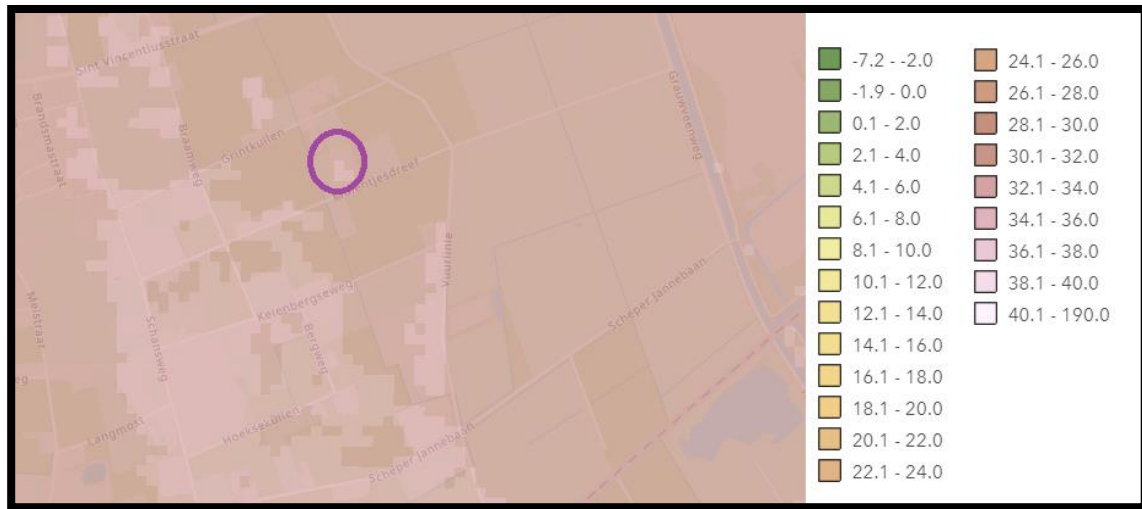
4.5.2. Inleiding watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen worden bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren en anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moeten houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden ongedaan gemaakt of beperkt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen de initiatiefnemers en waterbeheerder. De planlocatie valt onder het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de overlastproblematiek en de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de planlocatie is gelegen tussen de 20 - 80 centimeter beneden maaiveld. De planlocatie bevindt zich daarnaast op een relatief hoge en

droge locatie gebaseerd op de AHN, zie figuur 17. Hierdoor is de overlastproblematiek van water op de planlocatie gering.



Figuur 17 Uitsnede planlocatie uit AHN, aangegeven in paars (Bron: Bodemwijzer)

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) niet verlaagd worden.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft er naar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Dit aspect wordt dan ook meegenomen in de watertoets.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streven is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen de planlocatie verwerken van het schone hemelwater.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Onderdeel van de watertoets is omgaan met schoon hemelwater. De afwegingsstappen dienen te zijn: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer. Deze afwegingsstappen zijn afgeleid van de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Vanwege het relatief kleinschalige initiatief zal in op de planlocatie geen sprake zijn van hergebruik van hemelwater. Het hemelwater zal worden opgevangen en vervolgens geïnfiltreerd worden in de bodem.

Meervoudig ruimtegebruik en water als kans

Water wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als probleem. Het kan echter ook meerwaarde bieden voor een plan, door bijvoorbeeld gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Daarnaast kan het verlies aan ruimte gecompenseerd worden door meervoudig ruimtegebruik; een ruimte voor twee of meer doeleinden gebruiken. De beoogde situatie betreft een kleinschalig initiatief. Er wordt ruimte gevonden voor de wateropvang op de kavels. Op de kavels is geen sprake van meervoudig ruimtegebruik.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a) ruimteclaims voor waterberging;
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem;
- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De planlocatie grenst aan een A-watgang. Zoals blijkt uit de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze A-watgang. Daarnaast is de planlocatie gelegen binnen de provinciale aanduiding 'diep grondwaterlichaam'. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op de onconventionele winning van koolwaterstoffen. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor het aanwezige 'diepe grondwaterlichaam'. De planlocatie is verder niet gelegen binnen overige genoemde 'waterschapsbelangen'.

4.5.3. Waterparagraaf

Verhard oppervlak

In de toekomstige situatie neemt het oppervlak aan bedrijfsbebouwing af met 720 m². Het oppervlak aan bedrijfsbebouwing neemt in de toekomstige situatie 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. Hieronder wordt ook verstaan het water betreffende recreatie, kamperen en hondentrimsalon. Lozing op drukriolering is toegestaan tot max. 0,5 m³/uur. Er zal niet boven de 0,5 m³/uur geloosd worden.

Hydrologisch neutraal bouwen

In de beoogde situatie wordt geen bouw voorzien enkel sloop van een gedeelte van het bedrijfsgebouw. Hierdoor is dit aspect niet noodzakelijk om te toetsen.

Conclusie

Aangezien het netto verhard oppervlak afneemt verbetert de hydrologische situatie binnen de planlocatie. Daarnaast wordt door de afname van het verhard oppervlak en de mogelijkheid tot het bergen van water op eigen (omliggende) gronden voldaan aan het GRP.

4.6. Verkeer en parkeren

De planlocatie is gelegen aan de Molentjesdreef 3a. Middels de Schansweg, Dorpsstraat en de Heittrak of via de Vuurlinie en Veenpluisweg wordt de locatie ontsloten richting het noorden naar de A67 en Deurne. Daarnaast wordt de locatie via de Vuurlinie en Sint Vincentiusstraat ontsloten richting Helenaveen. Richting het zuiden wordt de locatie ontsloten middels de Schansweg naar Meijel.

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 wat 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 activiteiten binnen de planlocatie is het belangrijk dat werknemers de mogelijkheid hebben om te parkeren bij het bedrijf. Daar er op reguliere basis 2 personen werkzaam zijn, zijn hiervoor in ieder geval 2 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Conform bijlage 1 van de Regeling parkeernormen Deurne 2019 geldt voor werkgelegenheid in het buitengebied een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen tot 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak). Voor het eigen personeel is reeds rekening gehouden door hiervoor 2 parkeerplaatsen te reserveren. Blijkens dezelfde bijlage 1 van de Nota is het aandeel bezoekers 5% van de totale parkeerbehoefte (exclusief vrachtwagen parkeren).

Voor het beoogde bedrijf is de 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. Daarnaast zijn er voor de camping ($21 * 1,2 =$) 25 parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit komt neer op de volgende cijfers:

Parkeerbalans			
# pp volgens beleid	# pp bezoekers	Eigen personeel (bewoners) + camping	Totaal (afgerond)
11 * 5% =	0,05	27	28
24 * 5% =	1,2	27	29

Totaal zullen er derhalve minimaal 29 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn ter plaatse van de planlocatie. De parkeerplaatsen van de camping worden voorzien bij de kampeerplaats. Dit sluit aan op de doelgroep welke wordt beoogd. Zo kunnen ouderen (en mindervaliden) dichtbij hun verblijf parkeren. Voor de overige parkeerplaatsen is voldoende ruimte binnen het bouwvlak, zie bijlage 1.

Bij elke campeerplek behoort 1 parkeerplaats. Deze zijn niet op tekening gezet. Het is immers aan de gasten zelf hoe zij de campeerplek willen indelen tijdens het verblijf. Naast deze 25 parkeerplaatsen op de campeerplekken staan 12 extra parkeerplaatsen op tekening, waardoor in zijn geheel ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

5. Juridische toelichting

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 bebouwingmogelijkheden 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 moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in de woning, 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 met waarden

Het plangebied kent reeds de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. In de beoogde situatie blijft de grond, die gesitueerd is buiten het beoogde bouwvlak, de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' 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. Bedrijf – Buitengebied gebonden

Op de planlocatie wordt het bouwvlak verkleind. Binnen het beoogde bouwvlak is de grond bestemd met de enkelbestemming – Bedrijf – Buitengebied gebonden'. De planregels behorende bij deze bestemming zien er op toe dat een loonwerkbedrijf mogelijk wordt gemaakt waarbij maximaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing gebruikt mag worden t.b.v. een grondverzet- en loonwerkbedrijf, voorzieningen betreffende het kamperen en/of een aan huis verbonden beroep (de hondentrimsalon). Voor de specifieke regels zie art. 4.2.2. van de beoogde planregels.

Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen deze enkelbestemming ten behoeve van de realisatie en in stand houding van de landschappelijke inpassing van de planlocatie, zie art. 4.2.4 van de beoogde planregels.

De overige planregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en afgestemd op de aanwezige bestemmingen en aanduidingen binnen de planlocatie.

5.4.3. Waarde – Attentiegebied NNB

De voor 'Waarde - Attentiegebied NNB' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de nabijgelegen natte natuurplek. De gehele planlocatie blijft ongewijzigd liggen binnen deze bestemming. De planregels behorende bij deze bestemming komen overeen met het vigerende bestemmingsplan, afgestemd op de aanwezige bestemmingen en aanduidingen binnen de planlocatie.

6. Economische uitvoerbaarheid en procedure

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 initiatiefnemers 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. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemers en de gemeente. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering, voor rekening van de initiatiefnemers 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. Wettelijk vooroverleg

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.

In het kader hiervan is na vooroverleg met de provincie het plan nog met het navolgende is aangevuld:

De toekomstige situatie is een fikse verbetering ten opzichte van de bestaande bestemming. In de vigerende situatie is immers een 'intensieve veehouderij' met 1700 m² aan bebouwing is toegestaan. De aanduiding IV verdwijnt als gevolg van de nieuwe bestemming. Er wordt 720 m² aan bestaande bebouwing gesloopt. Daarvoor komt een kleinschalige camping en een hondentrimsalon alsmede een grondverzetbedrijf terug. Het grondverzet bedrijf heeft de werkzaamheden buiten de beoogde bedrijfslocatie. Voor het stallen van en het onderhoud aan machines/ voertuigen behorende bij het loonwerkbedrijf wordt maximaal 1000 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing beoogd. In het voorliggende plan liggen de meters vast. Hiermee is het maximale kader vastgelegd en blijft er sprake van een passende functie binnen het landelijk gebied.

Bestemmingsplan en ruimte voor dynamiek

De vestiging van de voorliggende functies past uitstekend binnen het beleid van de gemeente Deurne. In artikel 4.8.5 van het vigerend bestemmingsplan (Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, voor wijziging naar een buitengebied gebonden bedrijf. Daarmee heeft de gemeenteraad bij vaststelling van het plan in 2017 uitgesproken dat zij ermee instemmen dat het plan door het college gewijzigd mag worden, indien voldaan wordt aan deze voorwaarden. Dat geldt overigens niet specifiek voor dit gebied, maar voor het hele grondgebied van de gemeente Deurne. Uit het voorliggende blijkt dat de beoogde functiewijziging, op deze bestemming als 'gewenst' kan worden aangemerkt.

Middels artikel 4.8.5 kan de bestemming 'agrarisch met waarden' gewijzigd worden naar een 'buitengebied gebonden' of 'niet-agrarische bedrijf'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een buitengebied gebonden bedrijf of een niet-agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Gebruik

- a. *De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie.*
- b. *Transportgerichte agrarisch technische hulpbedrijven zijn alleen toegestaan langs een gebiedsontsluitingsweg of een weg die qua functie en qua verkeersafwikkelingscapaciteit daarmee gelijk te stellen is.*
- c. *Niet- agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan indien ze zijn opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.*
- d. *Recreatieve functies zijn enkel toegestaan indien:*
 1. *ze zijn opgenomen in de categorieën 1, 2 of 3 van de Lijst Activiteiten zoals opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn.*
 2. *buiten de aanduiding 'overige zone - primag'.*
- e. *Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen kan worden toegestaan tot een maximum oppervlak van 200 m².*
- f. *De wijziging mag niet leiden tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.*
- g. *Een wijziging voor statische opslag is niet toegestaan.*

h. Er mag geen opslag van niet-agrarische producten en materialen buiten de gebouwen plaatsvinden.

Bebouwing

i. De omvang van het bestemmingsvlak mag:

1. voor agrarisch technische hulpbedrijven en/of agrarisch verwante bedrijven:
 - buiten de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 5.000 m².
2. voor recreatieve functies ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' niet meer bedragen dan 1,5 ha;
3. voor niet-agrarische bedrijven niet meer bedragen dan 5.000 m².

j. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;

k. Maximaal 400 m² aan bebouwing is toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding:

1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 3';
2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6';
4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 5';
8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';

waarbinnen maximaal 600 m² aan bebouwing is toegestaan.

l. In uitzondering op het bepaalde onder j is voor een recreatieve functie maximaal 500 m² aan bebouwing toegestaan, behoudens voor zover het betreft de gronden gelegen ter plaatse van de aanduidingen:

1. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4';
2. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 8';
3. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 10';
4. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11';
5. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 1';
6. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 7';
7. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 10';
8. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 11';
9. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 13';
10. 'wetgevingzone - wijzigingsgebied kernrandzone 14';

waarbinnen maximaal 750 m² aan bestaande bebouwing mag worden hergebruikt.

Omgevingskwaliteit

m. Er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering:
 - Met het initiatief dient een gedegen landschappelijke inpassing plaats te vinden middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten);
 - de kwaliteitswinst blijkt uit 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.
2. Zuinig ruimtegebruik:
 - de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
3. Sloop:
 - met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.

- n. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in 31.11.1 vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast.
- o. Bij toename van bebouwing of verharding dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden.

Verkeer

- p. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- q. De verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

Belangenafweging

- r. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- s. Er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overgelegd.

Toetsing bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied', in de Nota Ruimte voor Dynamiek

Aan alle benoemde voorwaarden van artikel 4.8.5 van het bestemmingsplan kan worden voldaan, behalve aan de maximale oppervlaktemaat. Echter is bij het vigerend bestemmingsplan het beleid 'Ruimte voor dynamiek' vastgesteld, dat in paragraaf 2.5 van de toelichting van de Derde Herziening beschreven staat. In dat beleid staat weer opgenomen dat er maatwerk geleverd kan worden als bijvoorbeeld de gewenste oppervlakte groter wordt dan in de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid staat opgenomen.

Zoals beschreven in paragraaf 2.5.4 van de toelichting kan buiten de regels van het bestemmingsplan om, middels een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening meegewerkt worden aan omvangrijke niet-agrarische bedrijfsactiviteiten met intensief ruimtegebruik.

Om dergelijk intensief ruimtegebruik verantwoord tot ontwikkeling te laten komen, staat het college zorgvuldig ruimte gebruik voor, dat tot uitdrukking komt in de volgende kaders:

- a. Landschappelijke inpassing (nota Kostenverhaal)
- b. Maatschappelijke inpassing (geen belasting omgeving, positieve bijdrage aan leefbaarheid)
- c. Economische inpassing (aantoonbaar buitengebied gebonden, waardoor geen concurrentie met reguliere bedrijventerreinen en de dorpscentra ontstaat, aantoonbaar dat ruimtegebruik noodzakelijk is voor bedrijfsvoering).

Aan deze kaders wordt in het voorliggende plan voldaan.

Hoewel buiten het bestek van het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat ingevolge artikel 6.5, derde lid Bor de raad categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) niet vereist is en het college zelfstandig kan beslissen omtrent de afwijking van het bestemmingsplan. De afwegingsruimte is daarbij begrensd tot het 'processuele plafond' van 1.000m². Daarboven is een vvgb van de raad dus wel vereist. In de voorliggende situatie blijft het planvoornemen onder het 'processuele plafond' van 1.000m². De omschakeling is daarmee passend binnen het vastgestelde beleid.

Hondentrimsalon in bestemmingsplan

Zoals beschreven in paragraaf 2.9.6 van de toelichting van de derde herziening bestemmingsplan Buitengebied, is voor elke (bedrijfs)woning bepaald dat het uitoefenen van een beroep-aan-huis rechtstreeks mogelijk is. Gelet op de voormelde ruimtelijke uitstraling zijn daarbij de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden bedrijf mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. Het bedrijf-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de (bedrijfs)woning.
- c. Het bedrijf-aan-huis behoort tot milieucategorie 1, 2 of daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbare bedrijven.

- d. Het bedrijf-aan-huis mag uitsluitend worden uitgeoefend in een (bedrijfs)woning en de bij die (bedrijfs)woning behorende bijgebouwen, niet zijnde (agrarische) bedrijfsgebouwen.

Aan deze kaders wordt in het voorliggende plan voldaan.

Agrarisch technisch hulpbedrijf

De provincie heeft in het vooroverleg opgemerkt dat op grond van de begripsbepaling in artikel 1.1 IOV een grondverzetbedrijf (loonwerkbedrijf) wordt aangemerkt als een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Uit artikelen 3.60 en 3.61 IOV volgt dat de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de Groenblauwe mantel in beginsel niet mogelijk is, aangezien deze bedrijven vaak een intensief karakter hebben. Als er echter sprake is van een kleinschalige ontwikkeling die past in een gemengde omgeving en het karakter daarvan is ook geborgd, is vestiging binnen de kaders van de bepalingen omtrent de vestiging van een niet-agrarische functie in Landelijk gebied (op basis van artikel 3.73 IOV) mogelijk.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is binnen de groenblauwe mantel een intensieve veehouderij mogelijk. Dit betekent een zware (milieu)belasting voor de omgeving. Cliënten wensen om te schakelen naar een minder zware functie, te weten een grondverzetbedrijf met nevenfuncties in de vorm van een kleinschalige camping en een hondentrimsalon.

Er wordt 720 m² bestaande bebouwing gesloopt. Binnen de resterende bebouwing worden er naast de functie grondverzetbedrijf twee nevenfuncties uitgeoefend. Dit betekent dat op het perceel de volgende activiteiten worden ontplooid:

Functie grondverzetbedrijf: maximaal 1.000 m²

Initiatiefnemer heeft specialistische apparatuur in bezit welke in de regel van klus naar klus gaan en tussendoor de thuislocatie niet- of nauwelijks bereiken. Er kan hiermee dan ook gesproken worden van een agrarisch technisch hulpbedrijf met een extensief karakter. Van en naar locatie gaat enkel een busje cq auto richting de klus. De machines van het grondverzetbedrijf worden op locatie niet gebruikt, enkel onderhouden.

De machines zijn in praktijk vrijwel altijd op de projectlocatie. Echter dient er wel de ruimte aanwezig te zijn om de machines te kunnen stallen. Enkel de initiatiefnemer doet de thuislocatie aan en rijdt van huis naar klus (of blijft nabij de klus overnachten).

Voor het stallen van en het onderhoud aan machines/ voertuigen behorende bij het loonwerk bedrijf wordt maximaal 1000 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing beoogd.

De ontwikkeling is qua hoofdfunctie op locatie een kleinschalige ontwikkeling die past in een gemengde omgeving en het karakter daarvan.

De locatie betreft een leegstaand agrarisch bedrijf, waarbij door de nieuwe functie verpaupering van het buitengebied wordt tegengegaan. Tevens wordt het overvloedige deel van de bestaande bebouwing gesloopt.

Functie kleinschalige camping: maximaal 340 m²

De initiatiefnemer heeft de wens een camping op te richten. Aan de westzijde van het bedrijfsgebouw worden maximaal 25 kampeerplaatsen voorzien. Voor de camping wordt maximaal 340 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing hergebruikt.

Gezien de ligging nabij de Peel is er potentie om op voorliggende locatie een dergelijke camping op te richten. De beoogde doelgroep zijn ouderen (en mindervaliden). De locatie is qua ligging ideaal voor fietsers. Er zijn geen voorzieningen voor families, de verwachting is dat een ouder publiek getrokken wordt. De omvang van de camping is vastgelegd. Hierdoor blijft het kleinschalig karakter aanwezig. De camping wordt gerund door de partner van initiatiefnemer. Zij ziet de camping als een nieuwe stap die goed bij haar interesses past en pakt dit in combinatie met de hondentrimsalon op.

Visie vrijetijdseconomie Deurne 2030

Voor het kampeerdeel is aansluiting gezicht bij de Visie vrijetijdseconomie Deurne 2030 (VTE visie). Binnen de VTE visie biedt de gemeente Deurne stoppende agrariërs nieuwe perspectieven door middel van omschakelmogelijkheden die opgenomen zijn in het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied', in de 'Nota Ruimte voor Dynamiek' en in de onlangs vastgestelde bouwstenen. De (voormalige) agrarische locatie omzetten naar een bestemming voor vrijetijdseconomie vormt hierbij één van de kansen. Toerisme vormt één van de mogelijkheden in het kader van de transitie van het buitengebied.

De opgave voor transformatie van agrarische bedrijven in het buitengebied is groot en toerisme en recreatie vormen een mogelijk alternatief om inkomsten te genereren. Tegelijkertijd is niet ieder bedrijf geschikt voor deze transformatie en dient de gewenste transformatie ook te passen binnen de bestaande regelgeving. Het doel daarbij is om als gemeente te beschikken over bijzondere kwalitatieve (kleinschalige) accommodaties die goed aansluiten op de kernwaarden. Een voorbeeld dat hierbij in de visie aangegeven wordt zijn overnachtingsmogelijkheden bij de boer of een andere bijzondere locatie.

Voor de camping wordt maximaal 340 m² van de beoogde bedrijfsbebouwing gebruikt (ter ondersteuning van maximaal 25 kampeerplaatsen).

Functie hondentrimsalon: maximaal 100 m²

Tevens bestaat de wens om een trimsalon te starten op de voorliggende planlocatie. Voor de trimsalon wordt 60 m² van de bestaande bedrijfsbebouwing hergebruikt, wat uitgebreid kan worden tot maximaal 100 m². In een bedrijfswoning en de bijgebouwen bij de bedrijfswoning is de uitoefening van en aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De vloeroppervlakte die in gebruik is voor het aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 100 m².

Een aan-huis-verbonden beroep is volgens de definities van het bestemmingsplan *“het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ICT, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning/woonwagen en de daarbij behorende bijgebouwen, niet zijnde de aanwezige (agrarische) bedrijfsbebouwing, met behoud van de woonfunctie in overwegende zin kan worden uitgeoefend”* een hondentrimsalon is naar de aard daarmee gelijk te stellen functies. De maximale omvang is namelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. De maatvoering is dusdanig dat deze door de beperkte omvang in een woning/woonwagen en de daarbij behorende bijgebouwen plaats kan vinden.

Meerdere niet-agrarische functies

De provincie heeft in het vooroverleg opgemerkt dat artikel 3.73 IOV op de vestiging van een niet-agrarische functie ziet. Het gaat dus in principe om de vestiging van één (hoofd)functie. Met het plan worden drie uiteenlopende, niet samenhangende functies letterlijk onder één dak gebracht, te weten: een grondverzetbedrijf, kleinschalig kamperen en een hondentrimsalon. De IOV staat daaraan per definitie niet in de weg. Wij vragen u echter nader te onderbouwen hoe de drie functies zich tot elkaar verhouden en, indien daar sprake van is, te duiden wat de hoofdfunctie is en wat eventuele onder- of nevengeschikte functies zijn.

Er zijn inderdaad drie functies op de planlocatie. Het grondverzetbedrijf is de hoofdfunctie. Er is sprake van maximaal 1000 m² bebouwing in totaal. Daarvan is maximaal 100m² in gebruik voor de trimsalon en maximaal 340m² voor het kleinschalig kamperen. De overige m² zijn in gebruik door de hoofdfunctie, dit betreft minimaal 560m². Mocht blijken dat de nevenfuncties minder m² nodig hebben dan nu opgenomen, dan zijn deze in gebruik door het grondverzetbedrijf. Het maximum van 1000 m² blijft echter in alle gevallen gehandhaafd.

De meters zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De hoofdfunctie, het grondverzetbedrijf, wordt uitgevoerd door initiatiefnemer. De werkzaamheden vinden geheel plaats buiten de voorliggende locatie, waarbij de machines tevens veelal ook niet op locatie komen. De nevenfuncties worden

gerund door de partner van initiatiefnemer op de locatie zelf. De camping betreft een recreatieve nevenactiviteit en het hondentrimsalon een aan huis verbonden beroep. Het voorliggende plan maakt het mogelijk om de passies van zowel meneer als mevrouw op locatie te verenigen.

De betreffende functies kunnen ook alleen samengaan daar het loonbedrijf een extensief karakter heeft, waardoor de campinggasten hier geen hinder van ondervinden.

Ontwikkelingsrichting

De provincie heeft in het vooroverleg gevraagd de aanvaardbaarheid van het initiatief beter te onderbouwen aan de hand van de ontwikkelrichting van het gebied, dus uiteen te zetten waarom de functie past in dit specifieke gebied en naar aard en omvang als passend in het gebied wordt gezien en waarom het niet doelmatig is de functie elders te vestigen. Wij achten dit te meer van belang daar sprake is van de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de Groenblauwe mantel.

De bestaande IV-locatie in de Groenblauwe mantel wordt gesaneerd. Daarbij wordt 720 m² aan bebouwing gesloopt. De mogelijkheden tot het uitbreiden van bebouwing wordt in de toekomstige situatie tevens beperkt ten opzichte van de bestaande situatie. Immers is in de toekomstige situatie boven de 1.000 m² bedrijfsbebouwing geen uitbreidingsmogelijkheden. Dit was bij een IV bestemming wel het geval.

De uitstoot die samenhangt met de intensieve veehouderij verdwijnt. Het nieuwe bedrijf is een minder belastende omgevingsfactor voor de Groenblauwe mantel dan een IV-bedrijf. Op locatie is sprake van hergebruik van een agrarische locatie, waarbij overtollige bebouwing zal worden gesloopt. Dit is passend in zowel het gemeentelijk als in het provinciaal beleid. In het voorliggende plan zijn de meters vastgelegd wat ervoor zorgt dat de ontwikkeling blijvend 'naar aard en omvang als passend' in het gebied gezien kan worden.

De planlocatie is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Het beleid in de Groenblauwe mantel is gericht op het behoud maar vooral ook de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Daarom geldt binnen de Groenblauwe mantel dat een ontwikkeling moet bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem.

Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Door naar het onderdeel people-planet-profit te kijken binnen de meerwaardecreatie, kan met het landschappelijk inpassingsplan een bijdrage worden geleverd binnen het onderdeel planet. De aan te leggen landschapselementen zorgen voor een verhoging van de biodiversiteit door het aanbieden van voedsel-, veiligheid- en voortplantingsplaatsen voor diverse soorten fauna.

Ook de belevingswaarde en recreatieve waarde van het landschap wordt verhoogd door landschappelijke elementen toe te voegen welke horen bij het desbetreffende landschapstype op de planlocatie.

De verpaupering van het landschap wordt tegengegaan en tevens wordt door de camping extra belevingswaarde en recreatieve waarde toegevoegd aan de omgeving.

Kleinschaligheid

De provincie heeft in het vooroverleg opgemerkt dat artikel 3.73, lid 2 bepaalt dat de functie een bij de omgeving passende omvang moet hebben. Hieronder wordt in ieder geval kleinschalige bedrijvigheid verstaan. In verband hiermee vragen wij u de beoogde sloop van de bedrijfsbebouwing planologisch-juridisch te borgen. Tevens vinden wij dat de in artikel 4.6.1, sub i. van het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarin de mogelijkheid tot uitbreiding van het bestemmingsvlak tot 5.000 m² wordt geboden, zich hiermee niet goed verhoudt. In artikel 3.73, lid 2, sub d. IOV vragen wij juist om de functie te verplaatsen naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

De wijzigingsbevoegdheid 4.6.1 sub i zal uit het plan worden gehaald. Daarbij zal de sloop van de bedrijfsbebouwing middels een voorwaardelijke verplichting geborgd worden.

Er zijn voor het bedrijf voor de toekomst dan ook geen extra ontwikkelingsmogelijkheden op deze locatie voorzien. Gezien het extensieve karakter en het werken door heel Nederland en een deel van

België, maakt het ook dat machines niet terug keren naar de thuislocatie. Een verdere uitbreiding van de locatie is dan ook nu en in de toekomst niet aan de orde.

Buitenopslag

De provincie heeft in het vooroverleg opgemerkt dat artikel 3.73, lid 2, sub c IOV bepaalt dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen. Voorliggend plan maakt buitenopslag van zand, grind e.d. tot 1000m³ mogelijk. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die ene grotere hoeveelheid buitenopslag mogelijk maakt.

Zowel de buitenopslag van zand, grind alsmede de afwijkingsbevoegdheid is op basis van deze opmerking uit het voorliggende plan gehaald.

Waterschap

Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met dit initiatief. Hiermee is het bestuurlijk vooroverleg afgerond.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Het bestemmingsplan volgt de gebruikelijke wettelijke procedures, zoals omschreven in artikel 3.4 van de Wet bestuursrecht. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- Overleg ex artikel 3.1.1 Bro; Het concept ontwerpbestemmingsplan dient aan de besturen van de betrokken gemeenten, waterschappen en overige betrokken diensten van de provincie en het Rijk te worden voorgelegd (vooroverleg);
- Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan; Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd; gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- Vaststelling bestemmingsplan; Binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad met inachtneming van de eventueel binnengekomen zienswijzen het bestemmingsplan vast; de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee tot respectievelijk zes weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden;
- Beroep Raad van State; Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierop is geen zienswijze binnengekomen. Wel heeft een ambtshalve wijziging plaatsgebonden, de nota van wijzigingen is als bijlage 9 aan deze toelichting gevoegd.

7.3. Omgevingsdialoog

Gedurende de planvorming is een omgevingsdialoog noodzakelijk. De omgevingsdialoog houdt in dat buurtbewoners en ondernemers in de omgeving van de planlocatie worden geïnformeerd over de beoogde ontwikkelingen. Eind november 2020 hebben de initiatiefnemers een omgevingsdialoog uitgevoerd. De omgeving is per brief op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkelingen en zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren/ vragen te stellen. Hier hebben enkele omwonenden gebruik van gemaakt. Dit betroffen met name vragen omtrent eventuele geluidsoverlast, het onderhoud van groen in de omgeving en binnen de planlocatie en of er sprake was van open vuur op de camping (kampvuur).

Wat betreft het aspect geluid wordt voldaan aan de richtafstanden conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast dient de landschappelijke inpassingsplan van de planlocatie gerealiseerd en onderhouden te worden, dit is inherent aan de ontwikkeling. Tenslotte zal er in de beoogde situatie geen sprake zijn van open vuur op de camping.

Voor de verstuurde omgevingsdialoog en de aangeschreven adressen, zie bijlage 8.