

Gemeente Deurne

**Toelichting
Riet 6, Deurne**

Gemeente Deurne

Toelichting Riet 6, Deurne

NL.IMRO.0762.BP202111-C001

Locatie:
Riet 6 te Deurne

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Deurne, sectie: L, nummer 6186 en 6188

Opgesteld door:
Arvalis
Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
tel. 0493-242133

26 september 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Planlocatie	5
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.1.1.	Impressie	7
2.1.2.	Vigerende bestemmingen	8
2.2.	Beoogde situatie	8
2.2.1.	Gewenste bestemmingen	8
2.2.2.	Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling	8
3.	Beleidskader	10
3.1.	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2.	Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.4.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	12
3.2.2.	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	12
3.2.3.	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1.	Structuurvisie Deurne	17
3.3.2.	Nota Kostenverhaal en beeldkwaliteit	18
3.3.3.	Bouwstenen ten behoeve van transitie buitengebied	20
4.	Omgevingsaspecten	23
4.1.	Milieu	23
4.1.1.	Noodzaak (vormvrije) m.e.r.-notitie	23
4.1.2.	Bodem	23
4.1.3.	Kabels en leidingen	24
4.1.4.	Bedrijven en milieuzonering	24
4.1.5.	Geur	25
4.1.6.	Luchtkwaliteit	27
4.1.7.	Gezondheid	29
4.1.8.	Geluid	29

4.1.9.	Externe veiligheid	30
4.2.	Ecologie	31
4.3.	Landschappelijke inpassing.....	33
4.4.	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.5.	Water	34
4.5.1.	Waterrelevant beleid.....	35
4.5.2.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	36
4.6.	Verkeer en parkeren.....	36
4.6.1.	Verkeer	36
4.6.2.	Parkeren	36
5.	Juridische planbeschrijving.....	38
5.1.	Inleiding	38
5.2.	Algemene toelichting verbeelding.....	38
5.3.	Algemene toelichting regels	38
5.4.	Toelichting bestemmingen.....	39
6.	Economische uitvoerbaarheid	40
7.	Overleg en procedure	41

Bijlagen:

Bijlage 1 – Situatie

Bijlage 2 – Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4 – Bodemonderzoek

Bijlage 5 – Achtergrondberekening geur

Bijlage 6 – Aeriusberekening

Bijlage 7 – Omgevingsdialoog

Bijlage 8 – Onderbouwing NOx en Aeries

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemers, hebben het voornemen om op de locatie Riet 6 (5754PG) te Deurne de agrarische bestemming ten behoeve van de voormalige champignonkwekerij om te vormen naar een woonbestemming. Daarnaast willen de initiatiefnemers ruimten verhuren aan lokale ondernemers en start-ups. Dit wordt in het voorliggende verzoek de beoogde situatie genoemd.

Door het aanbieden van bedrijfsopslagruimtes aan lokale ondernemers/ start-ups wordt de mogelijkheid geboden om nieuw ondernemerschap, zoals kleinschalige ambachtelijke bedrijven, de ruimte te geven in de economie van Deurne en omgeving. Omdat deze doelgroep vaak niet over voldoende financiële middelen beschikt, zijn industrieterreinen geen optie om daar gebruik te maken van een bedrijfsruimte. Door de lokale ondernemers/ start-ups ruimte aan te bieden hebben zij de mogelijkheid om hun eigen bedrijf vorm te geven en een mogelijkheid om een start financieel mogelijk te maken. Vervolgens kunnen de desbetreffende bedrijven, door verdere groei, wat meer financiële middelen genereert, zich verplaatsen naar het industrieterrein. Zo kan deze locatie worden gezien als 'kraamkamer' voor bedrijven die zich gaan vestigen op het industrieterrein. De opslagruimtes, welke voorzien worden in de voormalige champignoncellen, worden enkel verhuurd ten behoeve van opslag van gebruiksgoederen voor dergelijke ondernemers. Reguliere werkzaamheden van deze bedrijven worden hoofdzakelijk op locatie uitgevoerd.

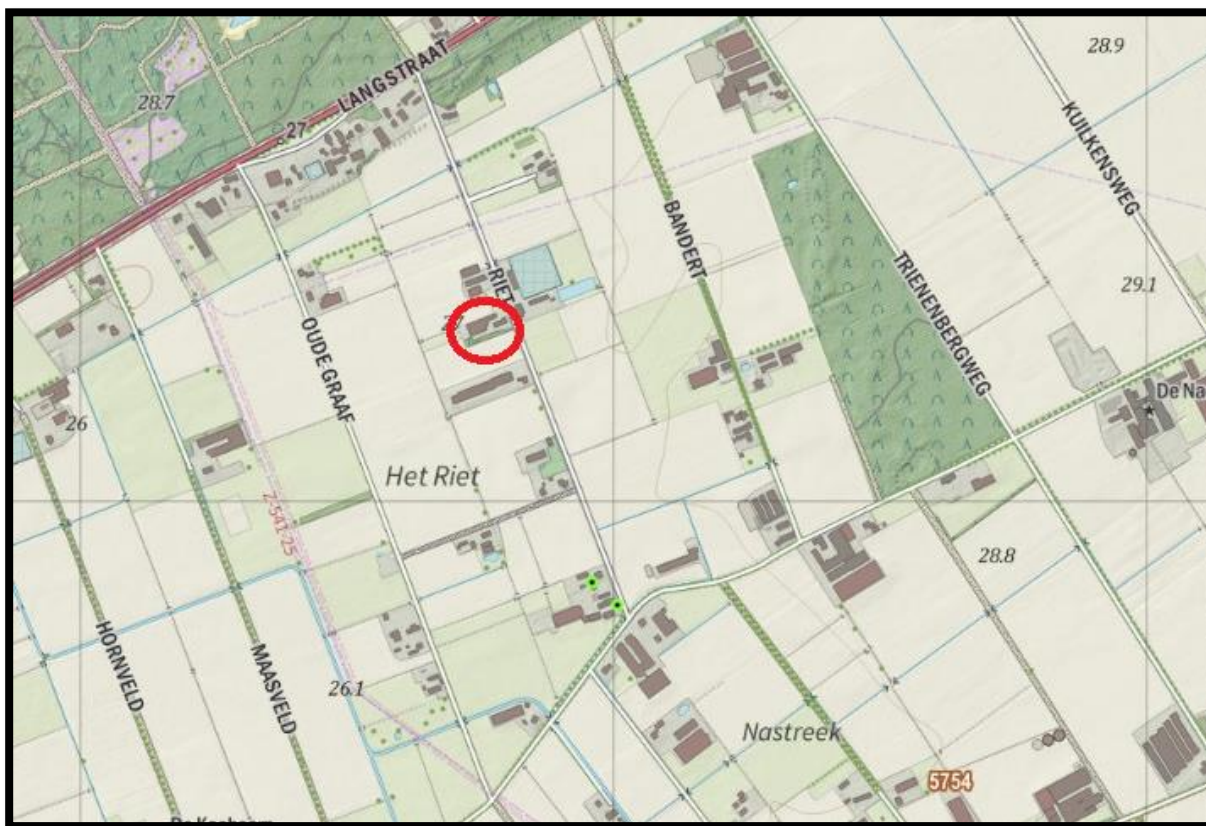
Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen dient de huidige enkelbestemming 'agrarisch' gewijzigd te worden naar 'wonen'. Er zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om de beoogde situatie volledig op te nemen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Naar verwachting vormt het initiatief geen belemmeringen voor de omgeving. In de omgeving van de planlocatie c.q. aan het Riet zijn al diverse voormalige agrarische bedrijven omgeschakeld naar andere (niet-)agrarische activiteiten; dit initiatief vormt hierop derhalve geen uitzondering en draagt bij aan de verdere (her)ontwikkeling van deze omgeving. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie omdat het initiatief lokale ondernemers/ start-ups stimuleert om zich door te ontwikkelen. Tenslotte wordt dit initiatief landschappelijk ingepast in de omgeving.

Op 7 augustus 2020 heeft de gemeente Deurne aangegeven dat ze in principe medewerking willen verlenen aan het bovenstaande initiatief, mits werd voldaan aan bepaalde voorwaarden. Als vervolg op deze uitspraak is voorliggende bestemmingsplanwijziging opgesteld. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

1.2. Planlocatie

De planlocatie aan Riet 6 te Deurne is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne op een afstand van circa 1.000 meter van de komgrens van Deurne. De planlocatie betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummers 6186 en 6188. In figuur 1 is de topografische ligging van de planlocatie weergegeven met een rode cirkel.



Figuur 1 Geografische ligging planlocatie Riet 6 (Bron: Opentopo)

1.3. Leeswijzer

Hierboven is de aanleiding en de planlocatie beschreven. Het volgende hoofdstuk beschrijft het beoogde plan. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het de juridische planopzet geformuleerd. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid en de procedure nader toegelicht. In de bijlagen zijn de ondersteunende documenten toegevoegd zoals een situatietekening, onderzoeken en berekeningen.

In totaal bestaat de bestemmingsplanwijziging uit voorliggende toelichting, planregels en een verbeelding.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

2.1.1. Impressie

De planlocatie is gedeeltelijk bebouwd. Op de planlocatie is één bedrijfswoning gesitueerd met aansluitend een bijgebouw. Daarnaast is een los bedrijfsgebouw binnen de planlocatie gesitueerd waarvan het gedeelte aan de voorzijde dient als garage.

Navolgend zijn in figuur 2 en 3 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: Google Maps)

2.1.2. Vigerende bestemmingen

De gemeenteraad van gemeente Deurne heeft op 7 juli 2020 de 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied' vastgesteld. De planlocatie betreft een voormalige champignonkwekerij en is in het rechtsgeldige bestemmingsplan aangeduid met de volgende bestemmingen, zie figuur 4:

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch bedrijf;
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – woonrechtzone voormalig LOG;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – ihcs 174 m + nap;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008).



Figuur 4 Uitsnede planlocatie uit bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijke plannen)

2.2. Beoogde situatie

2.2.1. Gewenste bestemmingen

Gezien het feit dat het planvoornemen niet binnen de huidige bestemming past, is het noodzakelijk om de huidige bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Daarmee worden de bestemmingen op de planlocatie deels gewijzigd naar:

- Enkelbestemming: Wonen;
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van wonen - 1;
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – woonrechtzone voormalig LOG;
- Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone – ihcs 174 m +nap;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008).

De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' wordt opgenomen ten behoeve van de ontwikkeling van verhuurbare ruimten.

2.2.2. Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling

Wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.6) opgenomen waarbij het onder voorwaarden mogelijk wordt gemaakt de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De beoogde situatie is echter niet passend binnen bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid onder andere omdat de initiatiefnemer voornemens is opslag te realiseren. Dit

is niet direct mogelijk binnen de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor dient een partiële bestemmingsplanherziening doorlopen te worden voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie.

De gewenste ontwikkelingen in relatie tot het vigerende bestemmingsplan

Met het vigerende bestemmingsplan en de 'bouwstenen' die zijn vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Deurne wil de gemeente waar mogelijk faciliteren in de transitie van het buitengebied. Door gebruik te maken van de bouwsteen 'Hergebruik vitale locaties'. Is de wijziging van de voormalige champignonkwekerij naar de enkelbestemming 'Wonen' met het verhuren van de voormalige champignonkwekerij mogelijk. Daarnaast is de beoogde situatie in lijn met het beleid zoals verwoord in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt echter geen directe oplossing om het voorliggende initiatief mogelijk te maken. Met voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt een maatwerkoplossing geboden voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

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. Onderhavig plan heeft geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten.

De laddertoets geldt enkel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het vigerende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

De beoogde ontwikkeling, het ontwikkelen van een woonbestemming, behoort niet tot een van de bovengenoemde ontwikkelingen. Het aantal woningen in het buitengebied blijft gelijk aan de huidige situatie. Op de planlocatie worden de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen herbestemd. Hierdoor is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

3.1.4. 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 voor 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;
- Natuur Netwerk 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 natuurbesluit.

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 wordt nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant 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 hoofdpogingen: 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.

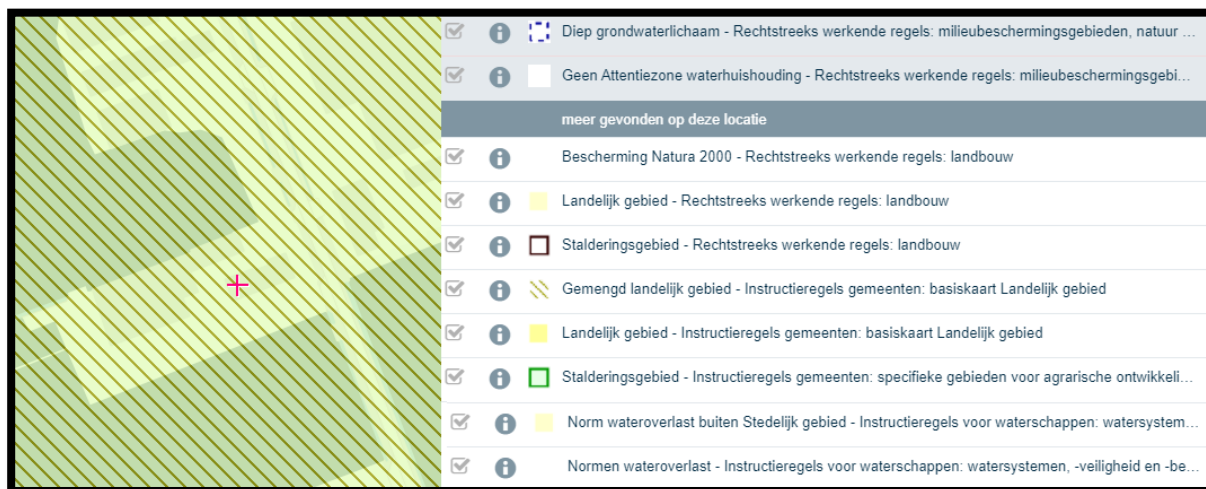
De omgevingsvisie heeft geen consequenties voor de beoogde ontwikkelingen.

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 5 Uitsnede planlocatie IOV

De planlocatie ligt binnen het 'Landelijk gebied' / 'Gemengd landelijk gebied', zie figuur 5. 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) zijn de artikelen 3.68 en 3.69 van toepassing voor de beoogde ontwikkeling.

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

3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

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

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

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

Lid 2

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

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

De beleidsnota 'hergebruik vitale locaties' is vastgesteld door de gemeenteraad van Deurne op 17 december 2019. De beleidsnota beoogt omschakeling naar de bestemming wonen te stimuleren. Als de agrarische functie op een perceel niet meer wordt benut, dan is belangrijk dat er wordt omgeschakeld naar een bestemming die past bij het gebruik; zo blijf een locatie waardevol en toekomstbestendig. In specifieke situaties mag daarom – onder voorwaarden – een groter oppervlak aan bijgebouwen in gebruik blijven, dan normaliter bij de betreffende bestemming (ic wonen).

In dit geval wordt een beroep gedaan op de regels van de beleidsnota 'Hergebruik vitale locaties', waarin het onder voorwaarden mogelijk is dat voormalige agrarische gebouwen gebruikt worden voor verhuur van compartimenten aan derden. Het biedt kansen voor zowel de eigenaar als de huurders, omdat deze kunnen starten als kleine ondernemers die met gebruikmaking van een opslagunit hun werkzaamheden elders kunnen uitvoeren. Bij een omschakeling naar wonen mag er maximaal

1.000m² aan bijgebouwen worden behouden. Daarnaast zet de beleidsnota in op een aantrekkelijk landschap, duurzaamheid en leefbaarheid. Vitale bebouwing blijft staan en er vindt een landschappelijke inpassing plaats. Hiermee wordt oneigenlijk gebruik en verpaupering van (overtollige) bebouwing tegengegaan. Door de inzet van duurzame materialen en de eisen die opgelegd zijn met betrekking tot energie, ontstaat een gezonde en duurzame locatie die voor de toekomst zijn waarde behoudt.

Om de leefbaarheid te borgen dient de eigenaar zelf op het perceel te wonen. Hierdoor heeft de eigenaar zelf een belang bij veilig en passend gebruik van de opslagunits. De beoogde ontwikkeling betreft de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning (waarin de eigenaar woont) met daarbij 990 m² aan bijgebouwen. Van de 990m² bijgebouw zal 95m² worden gebruikt voor privédoeleinden en 895m² voor verhuur van opslagunits. In de planregels zijn in de artikelen 4.2.5 en 4.2.7 voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, in verband met de landschappelijke inpassing en instandhouding daarvan en in verband met de eis dat het gebouw, waarin zich de opslagunits bevinden, voorziet in de eigen energiebehoefte. Daarnaast zijn in artikel 4.3.1 specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van gronden en/of opstallen binnen de planlocatie. Aan de voorwaarden die in een dergelijke situatie in de nota gesteld zijn ten aanzien van 'het perceel, de woning, het gebruik, het landschap en ook toezicht, controle en bewijsvoering' wordt derhalve voldaan. Gelet op bovenstaande kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de functie wonen.

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

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

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

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

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

1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

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

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

Niet van toepassing, er is reeds een bestaande woning aanwezig die niet wordt gesplitst. Daarnaast worden er niet meer woonfuncties gevestigd.

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

1. Er geen splitsing in meerdere functies plaatsvindt;

De beoogde ontwikkeling is de bestaande agrarische functie te herbestemmen naar een woonfunctie en daarbij de bestaande bebouwing te verhuren als opslagunits. De beoogde ontwikkeling past binnen de woonbestemming omdat de verhuur van opslagunits geen bedrijfsactiviteit in de zin van een full time dagbesteding is. Daarnaast wordt deze activiteit beperkt in de planregels. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting sloop opgenomen dat als op de locatie gedurende één jaar geen sprake meer is van inzet van gebouwen voor verhuur aan derden, de hoeveelheid bijgebouwen teruggebracht dient te worden naar maximaal 150m². Hiermee wordt voorkomen dat er een splitsing kan ontstaan van meerdere functies en is geborgd dat bij het beëindigen van de verhuur de omvang aan bijgebouwen terug gebracht wordt naar de regulier maximaal toegestane omvang aan bijgebouwen bij de bestemming wonen.

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie is er geen sprake van overtollige bebouwing, hierdoor hoeft er geen bebouwing gesloopt te worden.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

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

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

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

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

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

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

In een later stadium wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin een landschappelijke inrichtingsschets is opgenomen om de locatie adequaat landschappelijk in te passen, zie paragraaf 4.3.

Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van het onderhavige initiatief.

Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Deurne

Op 13 maart 2018 is de structuurvisie voor Deurne vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Deurne. 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 6 Uitsnede planlocatie uit Structuurvisie gemeente Deurne

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

Voor omschakelingen heeft de gemeente een specifiek omschakelbeleid vastgesteld (Ruimte voor Dynamiek). Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Met dit beleid worden zowel sloop van overtollige agrarische opstallen als de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid gestimuleerd. 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 Ruimte voor Dynamiek-beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3. Aangezien wordt voldaan aan de verschillende eisen van dit beleid wordt tevens aangesloten bij de structuurvisie.

3.3.2. Nota Kostenverhaal en beeldkwaliteit

De gemeenteraad van de gemeente Deurne hebben 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** mag de initiatiefnemer 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 zoals blijkt uit het Nota Kostenverhaal 2018. Op basis van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap ligt de planlocatie binnen de aanduiding 'grootschalige ontginning'.



Figuur 7 Uitsnede planlocatie uit kaart Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De grootschalige ontginningslandschappen, ook wel aangeduid als machinelandschappen, worden gekenmerkt door de rationele opbouw en een grootschalige en regelmatige, op gemechaniseerde landbouw afgestemde verkaveling. De infrastructuur is systematisch opgezet. Boerderijen liggen verspreid en op ruime afstand van elkaar en zijn altijd gekoppeld aan het wegenpatroon, dat wordt begeleid door ranke laanbeplantingen.

De erven zijn sober en functioneel ingericht. Aan de voorzijde staat het hoofdgebouw waarachter zich bedrijfsgebouwen bevinden. De bebouwing stralen soberheid, functionaliteit en eenvoud uit. Door beperkt aanwezige erfbeplanting bepalen de grootschalige bedrijfsgebouwen het landschapsbeeld. In bijlage 2 is op basis van het Nota Kostenverhaal een berekening gemaakt van de minimale investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing. 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. Bouwstenen ten behoeve van transitie buitengebied

Op 17 december 2019 zijn verschillende beleidsnota's voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Deurne. Binnen deze beleidsnota's staan aanknopingspunten waar voorliggend initiatief op aansluit. De gemeenteraad heeft beleidsnota's vastgesteld om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken dan wel te stimuleren ten behoeve van een gezond, aantrekkelijk en vitaal buitengebied.

In de beleidsnota 'hergebruik vitale locaties' is vastgelegd dat bij herbestemming van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, maximaal 1.000 m² aan bijgebouwen mag blijven staan ten behoeve van niet-statistische opslag. Hierna volgt de toetsing (in *blauw cursief*) aan de beleidsnota 'hergebruik vitale locaties'.

Voorwaarden

1. Perceel

a. De agrarische bedrijfsbestemming van het perceel schakelt om naar een woonbestemming.

De beoogde situatie ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van een woonbestemming.

b. Het totaal aan bijgebouwen op het perceel bedraagt maximaal 1.000 m².

Het totaal aantal vierkante meters aan bijgebouw is ca. 990 m².

c. De overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

d. Er is geen mestkelder meer.

In de beoogde situatie zijn geen mestkelders aanwezig.

e. Betonverhardingen voor bebouwing, silo's, mestplaten, voersleuven etc. zijn verwijderd.

Overtollige verharding is reeds verwijderd vanwege de beëindiging van de champignonkwekerij.

f. Het bestemmingsvlak wonen wordt aangepast naar de nieuwe situatie behorende bij de woonbestemming.

Het beoogde bestemmingsvlak/bouwwak wordt verkleind waardoor het aansluit bij de beoogde situatie.

g. Er ontstaat een ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare bebouwingssituatie.

Uit voorliggende toelichting blijkt dat er een ruimtelijke en stedenbouwkundige aanvaardbare situatie ontstaat.

h. Aangetoond is dat de bestaande infrastructuur de extra verkeersbewegingen kan opvangen.

Zie paragraaf 4.6.

2. Woning

i. Er is één woning op het perceel aanwezig.

Binnen de planlocatie is één woning aanwezig.

j. De woning wordt feitelijk bewoond door de eigenaar van het perceel, die in de woning 1 huishouden voert.

De woning wordt bewoond door de eigenaar van het perceel t.b.v. bewoning door maximaal 1 huishouden.

3. Gebruik

a. De door de eigenaar aangeduide m² voor opslag in bijgebouwen worden uitsluitend gebruikt voor bedrijfsmatige verhuur van opslagunits.

De eigenaar beoogt uitsluitend bedrijfsmatige verhuur van opslagunits voor het aantal aangeduide m² voor opslag.

b. Er is sprake van minimaal zes gecompartmenteerde opslagunits, die minimaal de helft van de voor opslag in te zetten vloeroppervlakte beslaan.

De opslagunits zijn gecompartmenteerd op basis van de voormalige champignoncellen die reeds aanwezig zijn, in bijlage 1 zijn de compartimenten weergegeven.

c. De eigenaar is eindverantwoordelijk voor het passend gebruik van de opslagunits.

De eigenaar streeft naar passend gebruik van de opslagunits.

d. Van de 1.000 m² aan bijgebouwen op het perceel mag maximaal 150 m² benut worden voor privégebruik.

In de beoogde situatie wordt ca. 895 m² gebruikt t.b.v. opslag voor derden en 95 m² t.b.v. privé.

e. Als de verhuur van opslagunits als bedrijfsactiviteit stopt, dan wordt het aantal m² bijgebouwen teruggebracht naar het volgens het bestemmingsplan toegestane oppervlakte bijgebouwen bij wonen.

Indien de verhuur van opslagunits stopt worden de vierkante meters teruggebracht naar hetgeen wat toe wordt gestaan binnen het bestemmingsplan.

4. Toezicht, controle en bewijsvoering

a. De eigenaar heeft altijd toegang tot de opslagunits.

De eigenaar zal een loper hebben van alle opslagunits.

b. De eigenaar controleert de units op veilig en passend gebruik, zoals beschreven in deze beleidsnota.

De eigenaar draagt zorg voor het controleren van de opslagunits. Er zal minimaal 1 keer per week een controle worden uitgevoerd.

e. De eigenaar kan op elk moment een bewijs overleggen wie zijn huurders zijn en welke materialen worden opgeslagen.

Er worden contracten afgesloten waarin deze gegevens worden vastgelegd.

d. Huurder geeft schriftelijk aan welke materialen hij of zij opslaat voor welke doeleinden (voorraad, werkmaterialen, privé).

Er worden contracten afgesloten waarin deze gegevens worden vastgelegd.

e. Verhuur kan plaatsvinden aan particulieren of eenmanszaken.

Er worden contracten afgesloten waarin deze randvoorwaarde wordt vastgelegd.

5. Landschap

a. Landschappelijke inpassing vindt plaats conform gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsverbetering landschap.

Zie paragraaf 3.3.2, 4.3 en bijlage 2 en 3.

b. Er vindt aanvullend op punt 4, lid 5 sub a. een eenmalige bijdrage plaats van € 5,00 per netto te verhuren m² voor de aanleg van groenelementen in een straal van 500 meter rondom het perceel. Inzet van deze middelen kan door de eigenaar zelf worden geregeld of door de gemeente via een storting in het Groenfonds.

Er wordt 895 m² aan verhuurd oppervlak voorzien. Dit leidt tot een aanvullende investering naast de invulling in de kwaliteitsverbetering landschap van €4.475,00. De initiatiefnemer zal een storting van €4.475,00 doen in het Groenfonds van de gemeente.

6. Voorzieningen en bouwkundige staat

a. Bouwkundige ingrepen in of aan het gebouw voor de verbetering van de kwaliteit en functionaliteit van het gebouw worden gedaan met duurzame materialen.

Toekomstige bouwkundige ingrepen worden uitgevoerd met duurzame materialen.

b. In of aan de bijgebouwen mogen geen asbesthoudende materialen verwerkt zijn.

Het asbest wordt verwijderd voor 1 januari 2024. Zo hebben de initiatiefnemers, ook starters op de woningmarkt en in het bedrijfsleven, naar verwachting voldoende tijd om de investeringen financieel haalbaar te maken.

e. De onafhankelijke units beschikken niet over een eigen gas en/of wateraansluiting of krachtstroomaansluiting.

Hier wordt in de beoogde situatie aan voldaan.

d. 'Het gebouw of gebouwen - exclusief de woning - voorziet in de eigen energiebehoefte

met eigen duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen, warmtepomp of aardwarmte.'

De bijgebouwen t.b.v. de statische opslag voorzien uiterlijk 1 januari 2024 in hun eigen energiebehoefte. Zo hebben de initiatiefnemers, ook starters op de woningmarkt en in het bedrijfsleven, naar verwachting voldoende tijd om de investeringen financieel haalbaar te maken. In bestemmingsplanregel artikel 4.2.7 wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Milieu

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

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de beoogde ontwikkeling aangemerkt als D11.3 oprichting van een industrieterrein.

Een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt in de gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 75 hectare of meer;

Het beoogde initiatief voor de planlocatie is aanzienlijk kleiner dan 75 hectare. Daarnaast zijn vanuit milieutechnische en planologische aspecten geen bezwaren gebleken, waaruit geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle milieutechnische aspecten zijn getoetst en er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.2. Bodem

Er dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het projectgebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functies van het projectgebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd binnen het projectgebied. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functies van het projectgebied bij elkaar passen.

Voor de beoogde ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN5740 en NEN5725, zie bijlage 4. Uit de analyse van de verschillende grond- en grondwatermonsters bleek dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verhoogd is ten opzichte van de achtergrondwaarden (AW). Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

De verontreiniging met barium is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is echter geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de omzetting naar een woonbestemming van de huidige agrarische bedrijfswoning uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

4.1.3. Kabels en leidingen

De beoogde situatie voorziet niet in sloop- en bouwwerkzaamheden. Hierdoor vinden er geen nadelige effecten plaats voor eventueel 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.

4.1.4. 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 omgeving

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie figuur 9. Zoals hieruit blijkt is de planlocatie gelegen binnen verschillende richtafstanden.

In de paragrafen 4.1.5, 4.1.6, 4.1.8 en 4.1.9 wordt nader ingegaan op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Hieruit blijkt dat gemotiveerd van de richtafstanden kan worden afgeweken en dat wordt voldaan aan de vigerende, relevante wet- en regelgeving.

Bedrijven en milieuzonering omgeving				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot planlocatie (m)
Riet 4	Varkenshouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	33
Riet 5	Glastuinbouw	2	Geur: 10 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10	25
Riet 8a	Varkenshouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	50
Riet 14	Gemengd bedrijf (pluimvee en runderen)	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	510
Wittedijk 9a	Pluimveehouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	460
Oude Graaf 7	Intensieve veehouderij bestemming	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	200
Langstraat 146	Autopoetsbedrijf	3.1	Geur: 10	370

			Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	
Langstraat 142a	Constructiebedrijf	3.2	Geur: 30 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 10	360
Langstraat 138/142	Hoeveniersbedrijf/ tuincentrum	3.1	Geur: 30 Stof: 10 Geluid: 50 Gevaar: 10	330
Langstraat 134	Bandenservice- en reparatiebedrijf/ Oldtimer tractorhandel	2	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	340

Figuur 9 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering omgeving

Milieuzonering vanuit de planlocatie

Op de planlocatie worden goederen opgeslagen voor derden. De huurders slaan de goederen op, wanneer de goederen nodig zijn voor gebruik worden deze uit de opslag gehaald en elders gebruikt bij het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten.

Binnen de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt de beoogde verhuur van bedrijfsopslagruimtes vergeleken met de functie 'opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Op basis van de eerdergenoemde publicatie is het mogelijk om in een gemengd gebied de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstrap verlagen. De planlocatie is gelegen in een gemengd gebied waar er verschillende functies zoals agrarische bedrijvigheid, niet-agrarische bedrijvigheid en wonen in de nabije omgeving voorkomen. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn weergegeven in figuur 9. Daarnaast is de planlocatie gelegen in de nabijheid van de drukke verkeersader N270. Hierdoor is het toegestaan om de beoogde situatie te toetsen aan de richtafstanden behorende bij milieucategorie 1, zie figuur 10.

Zoals blijkt uit onderstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden tot het dichtstbij gelegen gevoelige object, zijnde Riet 5. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor omliggende gevoelige objecten.

Bedrijven en milieuzonering omgeving				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden Gemengd gebied (m)	Feitelijke afstand gevoelig object (m)
Riet 6	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	24

Figuur 10 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering planlocatie

4.1.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet-vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet-vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische

feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Deurne beschikt over een eigen geurbeleid en verordening. Binnen dit beleid is onderscheid gemaakt tussen de kernen, de kernrandzones en het buitengebied. De planlocatie valt binnen de zone 'buitengebied', hiervoor geldt een toetswaarde van 10 – 20 Ou/m³. Als de achtergrondbelasting 20 Ou/m³ of lager is kan de achtergrondbelasting geclassificeerd worden als 'voldoende' of 'goed' waardoor er vanuit het de achtergrondbelasting geen belemmeringen zijn om mee te werken aan het ruimtelijke initiatief.

Het plan voorziet in het herbestemmen van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. In zowel de huidige als in de toekomstige situatie is sprake van een geurgevoelig object, zijnde de voormalige bedrijfswoning. De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn:

- Riet 4: varkens;
- Riet 8: varkens;
- Oude Graaf 7: Rundvee en paarden.

Er zijn zowel veehouderijen met geurnormen als zonder geurnormen in de omgeving van de planlocatie zijn gevestigd. Voor rundvee en paarden gelden bijvoorbeeld geen geurnormen zoals hierboven genoemd. Voor diercategorieën zonder geurnormen gelden vaste afstanden op basis van de Wgv. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.
- Daarnaast bedraagt de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object:
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
 - ten minste 25 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De afstand tussen de veehouderij aan de Oude Graaf 7 en het toekomstige bouwvlak binnen de planlocatie is circa 140 meter. Dit voldoet aan de bovengenoemde vaste afstanden voor locaties buiten de bebouwde kom.

Achtergrondbelasting

Op basis van de uitkomsten van V-Stacks-Gebied berekening wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde, ongewijzigde woning aanvaardbaar is, zie figuur 12 en bijlage 5. Zo blijkt de gebeurbelasting maximaal 18,987 Ou/m³ is. Aangezien de geurbelasting onder de 20 Ou/m³ is gelegen kan de achtergrondbelasting geclassificeerd worden als 'voldoende' of 'goed' waardoor er vanuit het de achtergrondbelasting geen belemmeringen zijn om mee te werken aan het ruimtelijke initiatief.

Naast de beoogde, ongewijzigde woning wordt geen extra geurgevoelige objecten opgericht. De opslag voor derden wordt gezien als niet geurgevoelig. Zo is er geen sprake van langdurend verblijf en verblijven er niet permanent dezelfde mensen.

Receptoren ID	X- coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting (OU/m ³)
1001	185787	387330	20	18.987
1002	185784	387337	20	18.933
1003	185800	387335	20	18.717
1004	185796	387343	20	18.616
1005	185777	387326	20	19.373
1006	185774	387334	20	19.108
1007	185764	387338	20	19.537
1008	185761	387345	20	19.820
1009	185778	387352	20	18.788
1010	185782	387345	20	18.898

Figuur 12 Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten

Conclusie

Er wordt voldaan aan de vaste afstanden en er is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat het aspect geur geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.6. 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 fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

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

De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm) en de huidige aanwezige champignonkwekerij. Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In de toekomst wordt maximaal 895 m² bijgebouw ingezet ten behoeve van opslag voor bedrijven uit de omgeving van de planlocatie. De vervoersbewegingen zullen in een worst-case scenario worden gesteld op 50 bewegingen per dag.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

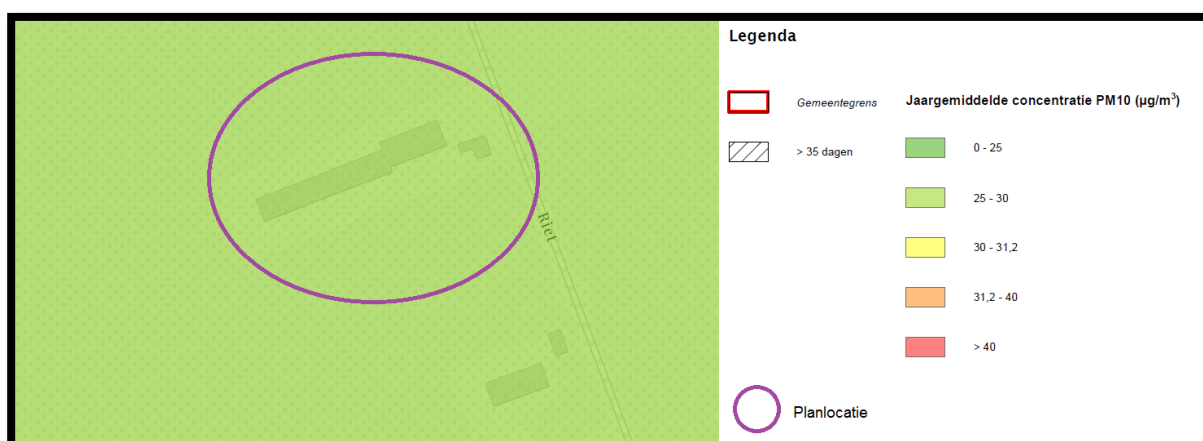
Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	50
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 13 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 veehouderijen en PM₁₀ van de Omgevingsdienst Zuidooost Brabant (Odzob) is de fijnstofconcentratie voor onder andere de gemeente Deurne in kaart gebracht. De fijnstofconcentratie is ter hoogte van het planvoornemen gelegen tussen de 25-30 µg/m³. De norm bedraagt 32,1 µg/m³. In het kader van luchtkwaliteit kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.



Figuur 8 Uitsnede planlocatie uit kaart fijnstof 1 juli 2017 gemeente Deurne

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

4.1.7. Gezondheid

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. Endotoxines 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.

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 gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

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. De dichtst bij gelegen veehouderijen zijn gevestigd aan het Riet 4 en het Riet 8. Overige veehouderijen in de omgeving betreffen geen veehouderijen waar pluimvee of varkens gehuisvest worden.

Op basis van de endotoxineafstandstabel geldt voor de locatie Riet 4 een minimale afstand van 13 meter. Voor de locatie Riet 8 geldt een minimale afstand van 66 meter. De feitelijke afstand van de planlocatie tot Riet 4 bedraagt 52 meter. De feitelijke afstand van de planlocatie tot Riet 8 bedraagt 157 meter.

Adres	PM10 invullen (kg/jaar)	Minimale afstand (m)	Feitelijke afstand (m)
Riet 4	59	13	52
Riet 8	143	66	157

Figuur 13 Endotoxine afstandstabel

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat endotoxines in de beoordeling van het woon- en leefklimaat geen belemmeringen opleveren. Zo wordt er voldaan aan de minimale afstanden conform de endotoxineafstandstabel. Hierdoor vormt het aspect endotoxine geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.8. 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. Daarnaast blijft de reeds aanwezige (bedrijfs)woning, wat reeds een geluidsgevoelig object betreft, ongewijzigd. Hierdoor hoeft geen nader geluidsonderzoek uitgevoerd te worden van het effect van omliggende bedrijven op de gevoelige objecten binnen de planlocatie. Wat betreft geluidemissie vanaf de planlocatie richting de omgeving wordt voldaan aan de

richtafstanden, zoals weergegeven in paragraaf 4.1.4.

Betreffende spoorweglawaai en industrielawaai is te stellen dat dit geen belemmeringen oplevert. Zo ligt het spoor op $\pm 2,6$ kilometer afstand van de planlocatie. De planlocatie is daarnaast niet gelegen in een geluidzone van een gezonde industrieel terrein. Concluderend kan worden gesteld dat geluid geen belemmeringen geeft voor de beoogde situatie.

4.1.9. Externe veiligheid

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

Ad1

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten (maximale milieucategorie 2) waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven gelegen waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig kunnen zijn. Deze risicobronnen zijn op geruime afstand van de projectlocatie gesitueerd, de locatie met de kleinste afstand ligt op circa 1.000 meter, ten noorden van de planlocatie, zijnde Suezlaan 11. De planlocatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar dan wel het invloedsgebied van een risicobron. De beoogde situatie maakt het bovenstaande niet anders.

Ad 2.

De projectlocatie is gelegen op circa 490 meter van de N270. Over de N270 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N270 is daarmee een risicobron.

Plaatsgebonden N270

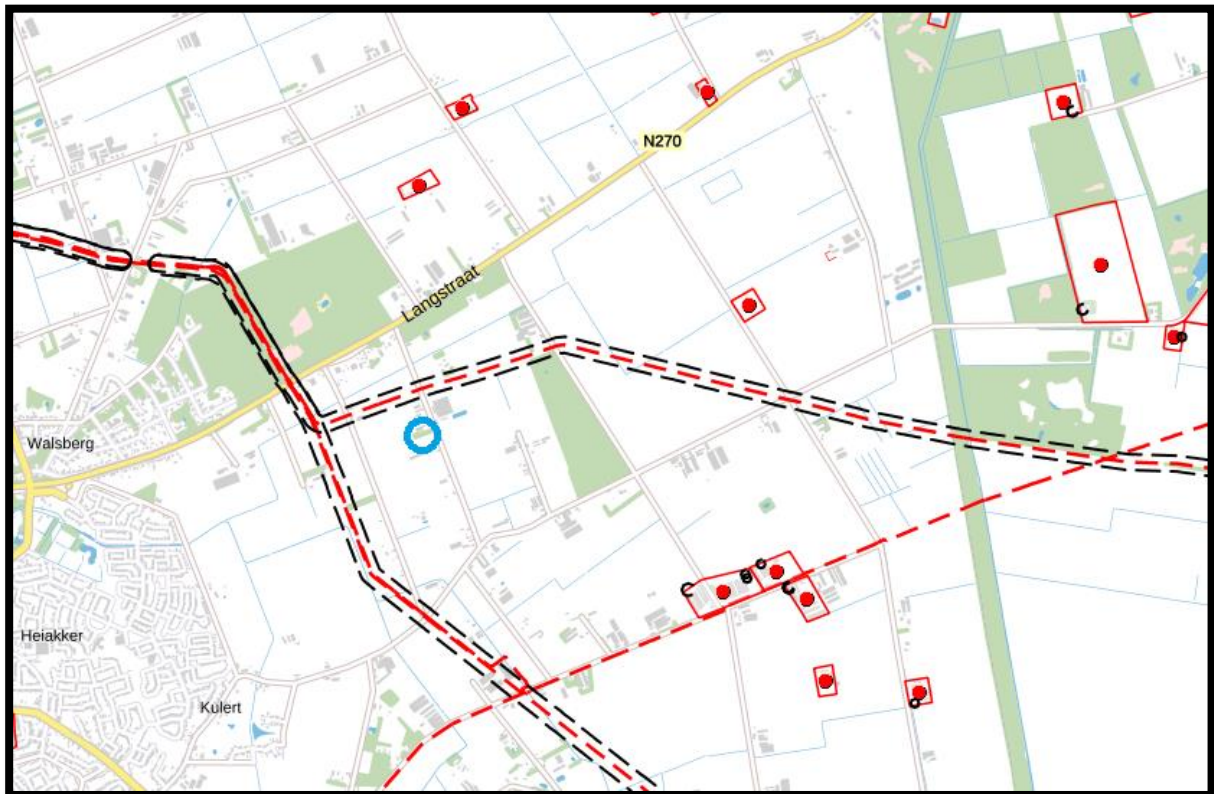
In 2008 heeft een inventarisatie plaatsgevonden van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen binnen de gemeentegrenzen. Geconcludeerd is dat op geen van de wegen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10-6. De risico's vanwege het (beperkte) vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen binnen de gemeentegrenzen zijn derhalve beperkt.

Groepsrisico

De N270 kent geen invloedsgebied. Hierdoor is er geen sprake van een groepsrisico vanuit de N270 in relatie tot de planlocatie.

Ad 3.

De dichtstbijzijnde buisleidingen zijn olieleiding rrp-19, buisleiding rrp-16 en gasleiding Z541-25. De olieleiding rrp-19 heeft een invloedsgebied van 45 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 167 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze olieleiding. De buisleiding rrp-16 heeft een invloedsgebied 53 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 349 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze buisleiding. De gasleiding Z541-25 heeft een invloedsgebied van 70 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 343 meter. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze buisleiding.



Figuur 11 Uitsnede planlocatie uit risicokaart

Conclusie

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

4.2. Ecologie

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

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 Natura 2000-gebied betreft de Deurnsche Peel & Mariapeel, onderdeel 'De Bult', welke is gelegen op een afstand van circa 2,1 kilometer.

Beeoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. In dit kader dient een stikstofberekening gemaakt te worden met het rekenprogramma Aerial. Uit deze berekening blijkt dat de beoogde situatie geen belemmeringen geeft voor omliggende gevoelige gebieden, zie bijlage 6.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt

een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
- Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
- Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. De Wet natuurbescherming maakt invulling van de wet door provincies mogelijk, hiertoe kunnen provincies een eigen invulling geven aan de bescherming van soorten.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Uit de resultaten van de soortenindicator blijkt dat er geen negatieve effecten worden verwacht op beschermde soorten ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie.



Figuur 14 Effectenindicator soorten

4.3. Landschappelijke inpassing

Op dit moment is de locatie landschappelijk ingepast middels een singel aan de zuid- en westzijde van de planlocatie. Daarnaast zijn er aan de noord- en oostzijde van het perceel enkele hagen en solitaire (sier)bomen geplaatst. Als gevolg van de aanwezige beplanting is de bedrijfsbebouwing deels aan het zicht onttrokken.

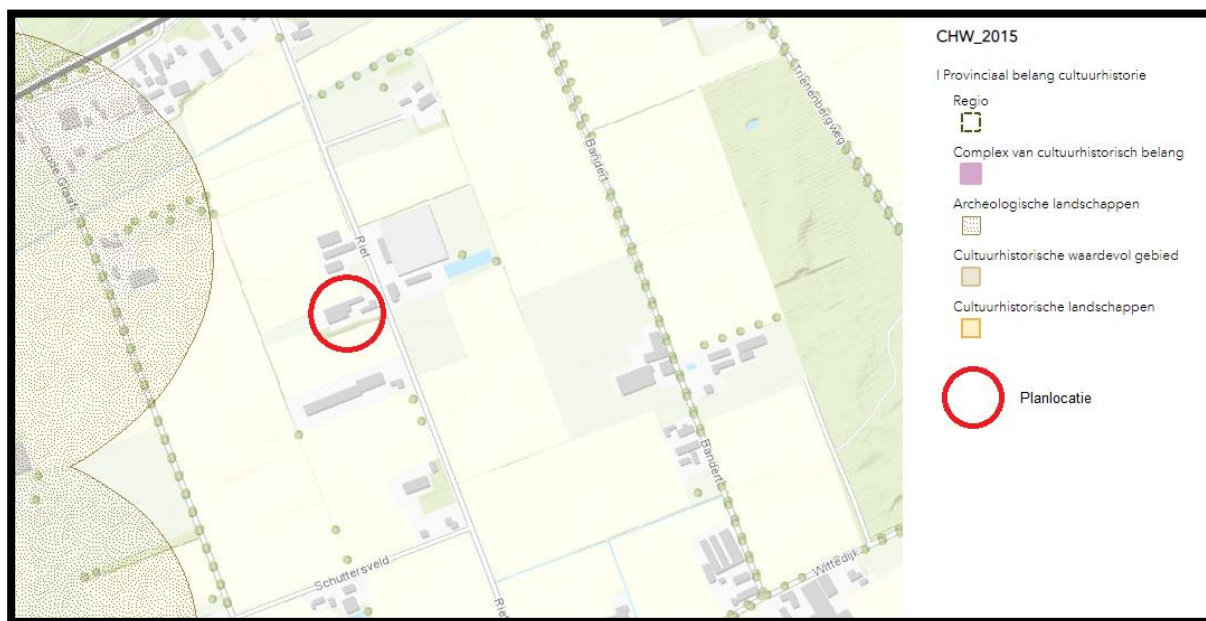
Op basis van het beleidskader kwaliteitsverbetering landschap is te stellen dat de beoogde situatie een categorie 3 ontwikkeling is. Hiervoor is naast de basisinspanning tevens een basisinspanning-plus vereist. Dit wordt behaald door onder andere het verkleinen van het bouwvlak en een aanvullende landschappelijke inpassing van de planlocatie. Zie bijlage 2 en 3.

4.4. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie binnen het bestemmingsplan buitengebied is gebaseerd op het archeologiebeleid van gemeente Deurne. Op de archeologische beleidskaart is te zien dat ter plaatse van Riet 6 sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5).

Ter plaatse van een lage archeologische verwachtingswaarde zijn werken en werkzaamheden toegestaan indien de omvang hiervan lager is dan de omvang die m.e.r.-plichtig is. Voor de ontwikkeling van de beoogde situatie zijn geen werken en werkzaamheden noodzakelijk die niet voldoen aan bovenstaande eisen. Daarnaast geldt op basis van de 'gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008) - geen vergunningsplicht, zie artikel 22.2.2 onder b van het vigerende bestemmingsplan.

Met betrekking tot cultuurhistorie kan worden gesteld dat de planlocatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart niet is gelegen binnen relevante waardevolle aanduidingen. 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 15 Uitsnede planlocatie uit Cultuurhistorische Waardenkaart

4.5. Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichters en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en heviger weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. In het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening is het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.5.1. Waterrelevant beleid

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; in het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

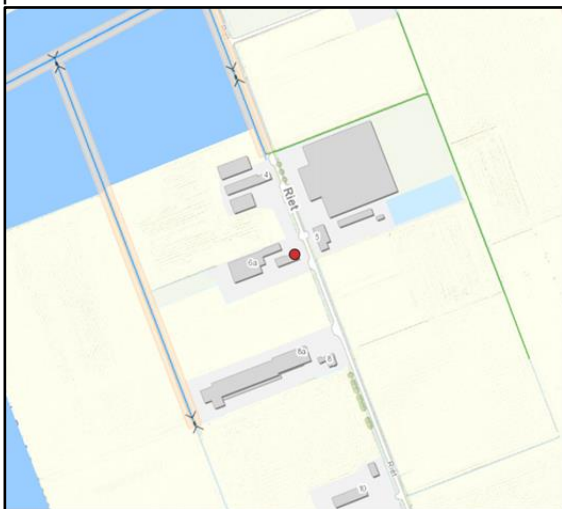
Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- Schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- De waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- De kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- De betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels. De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven

4.5.2. Watersysteem

Figuur 16 toont de ligging van de watergangen in beheer bij het waterschap in de omgeving van de planlocatie.



Figuur 16 Uitsnede planlocatie uit kaart beheergebied Waterschap Aa en Maas

In de directe omgeving van de planlocatie is aan de westkant een A-watergang gelegen. Aan weerszijden van een A-watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is de Keur van toepassing. De beoogde ontwikkeling vindt niet plaats binnen de beschermingszone van de watergang en zal dan ook geen negatieve gevolgen hebben voor de watergang.

4.5.3. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het verhard oppervlak (ca. 2650m²) blijft in de beoogde situatie gelijk aan de vigerende situatie. Hierdoor is het vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen.

De bedrijfswoning en de resterende bedrijfsbebouwing zullen daarnaast ongewijzigd aangesloten blijven op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

Aangezien het netto verhard oppervlak gelijk blijft en er geen bouw- en/of sloopactiviteiten wordt voorzien blijft het plan per saldo hydrologisch neutraal. Hierdoor is er geen aanleiding voor het aanleggen van een waterberging.

4.6. Verkeer en parkeren

4.6.1. Verkeer

De beoogde situatie voorziet in de verhuur van ruimtes door lokale ondernemers/ start-ups. Gezien dit een kleinschaligere/ minder intensieve functie heeft dan de huidige champignonkwekerij is de beoogde situatie passend op de huidige ontsluitingssituatie. Daarnaast heeft de inrichting twee gescheiden inritten. Hierdoor wordt het verkeer van de verhuuractiviteiten deels gescheiden van het privéverkeer. Naar verwachting vindt de verkeersaantrekkende werking met name plaats tussen 7:00 – 9:00 uur en tussen 16:00 – 18:00 uur. Gezien de nabije aansluiting op de Langstraat wordt de planlocatie goed ontsloten.

4.6.2. Parkeren

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 die 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 locatie Riet 6 is het belangrijk dat de bewoners de mogelijkheid hebben om te parkeren bij de woning. Daar er op reguliere basis 2 personen woonachtig zijn, en af en toe bezoek, zijn hiervoor in ieder geval 3 parkeerplaatsen noodzakelijk.

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

Voor de bedrijfsopslagruimtes (max. 1.000 m² bvo) is de totale parkeerbehoefte volgens de Nota tussen de 11 tot 24 parkeerplaatsen. Van deze aantallen zijn alleen de parkeerplaatsen voor bezoekers relevant, welke dus 5% van het totaal uitmaken. Dit komt neer op de in figuur 17 in kolom 2 weergegeven cijfers:

Parkeerbalans			
# pp volgens nota	# pp bezoekers	Privé	Totaal
11 * 5%=	0,55	3	4
24 * 5%=	1,2	3	5

Figuur 17 Parkeerbalans

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

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

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

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

5.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en 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. Wonen

Binnen het beoogde bouwvlak wordt de grond bestemd met de enkelbestemming 'Wonen'. De planregels behorende bij deze bestemming zien er op toe dat naast de woning maximaal 990 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan.

5.4.2. Agrarisch

De planlocatie kent reeds de enkelbestemming 'Agrarisch'. In de beoogde situatie blijft de grond, die gesitueerd is buiten de enkelbestemming 'Wonen', de enkelbestemming 'Agrarisch' behouden. 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

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

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

7. Overleg en procedure

7.1. 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 van het bestuurlijk vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan bij de provincie Noord-Brabant aangemeld. De provincie vraagt in haar reactie een onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling passend is bij een woonbestemming. Naar aanleiding van deze reactie is de paragraaf 3.2.3 aangepast.

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan bij waterschap Aa en Maas aangemeld. In het vooroverleg is gevraagd om rekening te houden met de beschermingszone van de A-watgang, een beschrijving van het oppervlakte water in de omgeving te geven en het huidige waterbeheerplan op te nemen. Het landschappelijk inpassingsplan is hierop aangepast, waardoor de landschappelijke inpassing buiten de beschermingszone wordt aangeplant. Daarnaast is hoofdstuk 4 aangepast, het huidige waterbeheerplan en omschrijving van oppervlaktewater in de omgeving is opgenomen. Als laatste was er het advies om in de regels onder 4.1 bij de bestemmingsomschrijving voor wonen de waterhuishoudkundige voorzieningen op te nemen. Echter gelet op het behoud van de uniformiteit met het onderliggende plan, is het niet gewenst om een wijziging aan te brengen in de bestemmingsomschrijving 'wonen'.

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.

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan:

Het ontwerpbestemmingsplan 'Riet 6, Deurne' heeft met ingang van 31 maart 2023 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijze ontvangen.

Vaststelling bestemmingsplan:

Het bestemmingsplan is vastgesteld op

7.2.1. 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. Een verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd in bijlage 7.