



Bestemmingsplan 'Rodegraafweg 5, Liessel'

Gemeente Deurne

Toelichting

Bestemmingsplan ‘Rodegraafweg 5, Liessel’

Gemeente Deurne

Plangebied: Rodegraafweg 5, Liessel

Opgesteld door: Bergs Advies B.V.

Datum: 28 februari 2024
Datum vaststelling: 28 februari 2024

IMRO-code: NL.IMRO.0762.BP202310-C001

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied.....	1
1.3	Huidig bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving.....	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	4
3	Beleidskader	6
3.1	Nationaal beleid	6
3.2	Provinciaal beleid.....	7
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Randvoorwaarden	14
4.1	Inleiding.....	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.3	Geluid.....	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Bodem.....	17
4.6	Geur	18
4.7	Externe veiligheid	20
4.8	Kabels en leidingen	22
4.9	Water	22
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.11	Natuur	26
4.12	Verkeer en parkeren	27
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
5	Economische uitvoerbaarheid	29
6	Juridische planopzet.....	30
6.1	Planstukken	30
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	30
6.3	Toelichting op de regels.....	30
7	Overleg en procedure	32
7.1	Dialogo.....	32
7.2	Vooroverleg.....	32
7.3	Zienswijzen	32

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan Rodegraafweg 5, Liessel, Bergs Advies, 20 juli 2023
2. Verkennend bodemonderzoek Rodegraafweg 5 te Liessel, Bodeminzicht, 25 april 2023
3. Nader bodemonderzoek Rodegraafweg 5 te Liessel, Bodeminzicht, 1 juni 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Rodegraafweg 5 te Liessel was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is reeds beëindigd en de kassen zijn in 2015-2016 afgebroken. Op het bedrijfsperceel zijn nu nog een bedrijfswoning en één bedrijfsgebouw aanwezig.

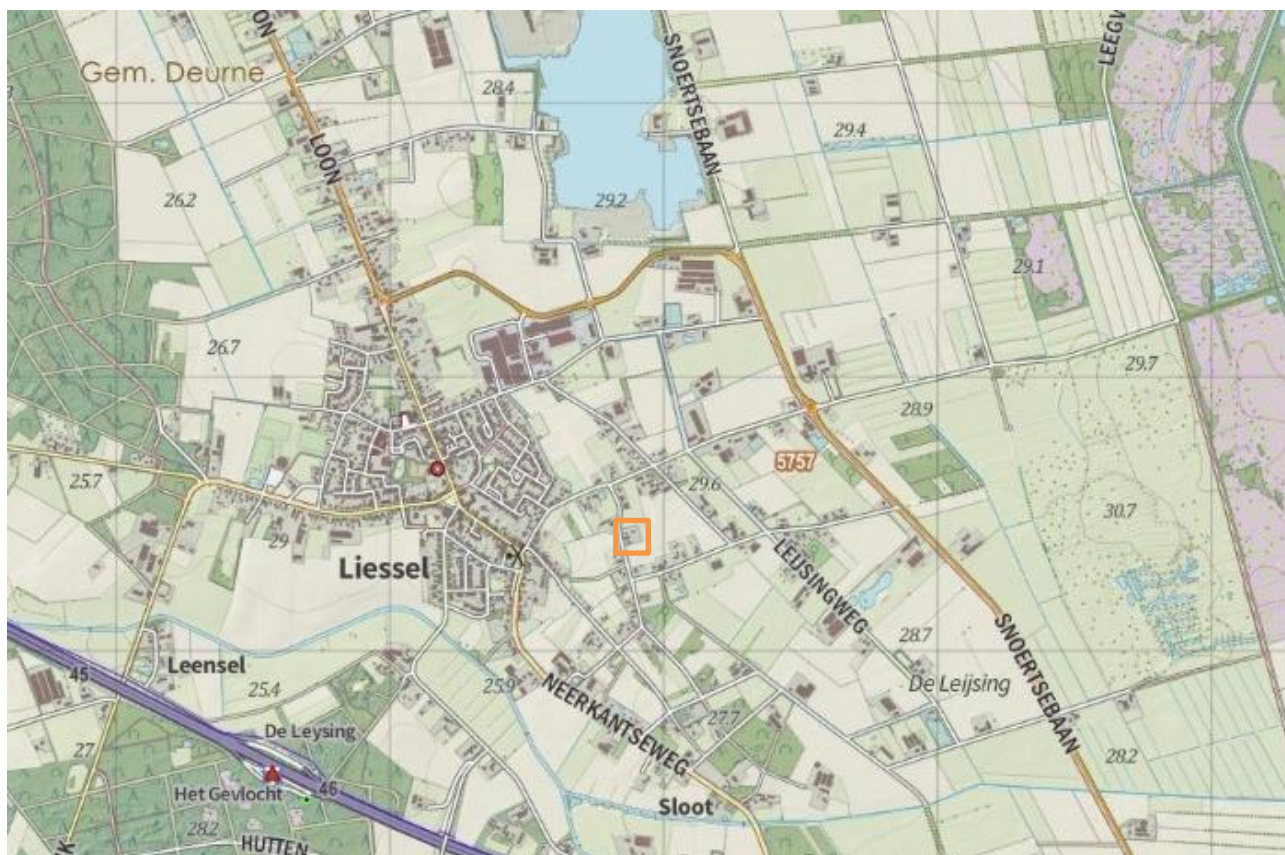
Het feitelijke gebruik op de locatie komt niet meer overeen met de agrarische bestemming die op de locatie ligt. Het is dan ook gewenst om het agrarisch bedrijfsperceel te herbestemmen naar een woonperceel.

Het initiatief voor de herbestemming van de locatie Rodegraafweg 5 past niet binnen het vigerende 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. Op 21 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen inzake het initiatief en aangegeven bereid te zijn om, onder voorwaarden, mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan op de locatie.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

De locatie Rodegraafweg 5 ligt in het buitengebied aan de oostkant van de kern Liessel. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie T, nummers 945, 946, 983, 985, 1072 en 1073. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Ligging locatie Rodegraafweg 5 in Liessel (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Huidig bestemmingsplan

Op de locatie Rodegraafweg 5 vigeert het 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021', vastgesteld op 8 november 2022. De locatie Rodegraafweg 5 heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak van circa 1,1 hectare. Op het bouwvlak is de functieaanduiding 'glastuinbouw' opgenomen. Verder zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'wetgevingszone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied kernrandzone 9'.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' met agrarisch bouwvlak locatie Rodegraafweg 5 in Liessel (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In het 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7.6) om de bestemming 'Agrarisch' na bedrijfsbeëindiging, onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Het initiatief voldoet echter niet aan alle voorwaarden. Immers, de gewenste oppervlakte aan bijgebouwen is groter dan het maximum van 300 m² (artikel 3.7.6 sub h). Naast de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor herbestemming van de locatie heeft de gemeenteraad van de gemeente Deurne een aantal bouwstenen vastgesteld. Hiermee moet het aantrekkelijker worden om om te schakelen van een agrarische naar een andere bestemming. Eén van de bouwstenen is de bouwsteen 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen', zie paragraaf 3.3.2. Deze bouwsteen biedt mogelijkheden voor meer m² aan bijgebouwen ten behoeve van niet-bedrijfsmatig gebruik dan de nu in het bestemmingsplan vastgelegde m² bij de bestemming 'Wonen'. Op basis van deze bouwsteen is voorliggende herziening van het bestemmingsplan mogelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie Rodegraafweg 5 ligt in het buitengebied van de gemeente Deurne. De locatie ligt ten oosten van Liessel. De omgeving van de locatie heeft een gemengd karakter. In de directe omgeving komen zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen voor.

Op de locatie was voorheen een glastuinbouwbedrijf gevestigd. In de kassen werden chrysanten geteelt. Het bedrijf is reeds beëindigd en de kassen zijn in 2015-2016 afgebroken. Op het bedrijfsperceel zijn nu nog een bedrijfswoning en één bedrijfsgebouw aanwezig.

Hierna is een tweetal luchtfoto's opgenomen, waarop zowel de huidige situatie als de voormalige situatie (toen het glastuinbouwbedrijf nog aanwezig was) te zien is.



Figuur 2.2.1: Luchtfoto 2022 locatie Rodegraafweg 5 in Liessel (bron: streetsmart.cyclomedia.com).



Figuur 2.2.2: Luchtfoto 2015 locatie Rodegraafweg 5 in Liessel (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2 Het initiatief

Het feitelijke gebruik op de locatie Rodegraafweg 5 komt niet meer overeen met de agrarische bestemming die op de locatie ligt. Het agrarisch bedrijf is immers beëindigd. Het initiatief betreft de herbestemming van het agrarisch bedrijfspersceel naar een woonpersceel.

Zoals op de voorgaande luchtfoto's zichtbaar is, is inmiddels de overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Ook de bijbehorende verharding, die niet meer noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming, is verwijderd. Dit geldt ook voor overige bedrijfsvoorzieningen, zoals een waterbassin dat in de zuidwesthoek van de locatie lag.

In de nieuwe situatie blijft het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw dat nu nog op de locatie staat, behouden. Dit betreft een gebouw van 372,08 m². Dit gebouw is momenteel in gebruik als bijgebouw bij de woning.



Figuur 2.2.1: Inrichtingsvoorstel Rodegraafweg 5, Liessel (bron: Berghs Advies).



Figuur 2.2.2: Zicht op het te handhaven voormalige agrarische bedrijfsgebouw, gezien vanaf de Rodegraafweg (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

Het woonperceel wordt landschappelijk ingepast. Voor een groot deel is de locatie al ingepast middels hagen aan de noord-, oost- en zuidkant. Aan de randen van de toekomstige woonbestemming zijn daarnaast diverse bomen gesitueerd. Ook in de voortuin bevindt zich een haag. Aan de voorzijde van het woonperceel, vóór het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, worden twee solitaire beuken aangeplant. Ten zuiden van het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt een beukenhaag met bomen aangeplant. Hierdoor krijgt de voorruimte voor dit gebouw een groen karakter en wordt het zicht vanaf de weg op dit gebouw enigszins gebroken.

Het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Rodegraafweg 5 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De instandhouding van de beplanting is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Aangezien het initiatief de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming betreft is geen kwaliteitsverbetering op grond van de provinciale verordening vereist (artikel 3.9 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Een kwaliteitsberekening is niet noodzakelijk.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de opmaat naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat de lange termijn visie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit.
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden.
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden.
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI wordt uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met aandacht voor de brede ruimtelijk-fysieke opgaven:

- een extra impuls te geven aan grote transitie, passend bij NOVI-prioriteiten;
- extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die heel belangrijk zijn voor Nederland.

De locatie Rodegraafweg 5 ligt niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. De bestemmingswijziging op de locatie is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie Rodegraafweg 5 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Vanuit het Rarro bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor de ontwikkeling op de locatie Rodegraafweg 5.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor een verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De locatie Rodegraafweg 5 en directe omgeving is op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

De mogelijkheden en regels voor de structuren uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 21 maart 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de aankomende Omgevingswet. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, op 1 januari 2024. De regels in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffen vigerend beleid en zijn dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze toelichting.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Hierna is een overzicht opgenomen van de kaartlagen op de locatie Rodegraafweg 5.

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam Geen attentiezone waterhuishouding
2	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
3	Instructieregels gemeente: stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Aardkundig waardevol gebied (deels)
6	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Landelijk gebied Gemengd landelijk gebied
8	Instructieregels voor waterschappen	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Tabel 3.2.3.1: Kaartlagen locatie Rodegraafweg 5 (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

Op grond van de kaartlagen '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging', '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen bepalingen voor de locatie.

Tenslotte vermelden de verschillende kaarten de thema's 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten', 'Instructieregels voor gemeenten' en 'Instructieregels voor waterschappen'.

Op grond van de aanduidingen op de verschillende kaartlagen geldt een aantal regels voor de locatie. Deze worden hieronder opgesomd en getoetst.

Diep grondwaterlichaam

Op grond van de regels in de verordening is onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Het plan voorziet niet in winning van koolwaterstoffen, waardoor deze regels geen beperking opleggen aan de gewenste ontwikkeling.

Aardkundig waardevol gebied

Op grond van de regels in de verordening dient een bestemmingsplan, van toepassing op aardkundig waardevol gebied, mede gericht te zijn op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken ter plaatse. Het plan voorziet niet in de bouwwerkzaamheden of andere fysieke werkzaamheden die invloed hebben op de aardkundige waarden. Deze regels leggen geen beperking op aan de gewenste ontwikkeling.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden. De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau.

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor de locatie Rodegraafweg 5 geldt, op grond van de aangrenzende functies, een norm van 1/25 per jaar (akkerbouw is de dominerende aangrenzende agrarische functie). Het plan voorziet niet in een wijziging van het verhard oppervlak. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied

Voor het landelijk gebied is een aantal regels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Rodegraafweg 5 wordt een agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming, waarbij de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Hierna worden de relevante artikelen uit de verordening met de bijbehorende bepalingen weergegeven. Het plan wordt daaraan getoetst. De tekst uit de verordening is cursief weergegeven. Daarna volgt per bepaling de toetsing in het standaard lettertype.

Artikel 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;*
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is 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;*
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.*

Aan lid 1 wordt niet voldaan, aangezien de bestaande bedrijfswoning voor burgerbewoning gebruikt gaat worden.

Lid 2 is niet van toepassing, aangezien bij de bestaande woning (binnen de bestemming 'Wonen') geen andere functie is toegestaan.

Artikel 3.69 onder d geeft echter de mogelijkheid af te wijken van hetgeen is bepaald in artikel 3.68 voor het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

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.
- b. een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekael; en
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Voorwaarde a. tot en met c. zijn niet van toepassing.

Aan voorwaarde d. wordt voldaan. Het bestemmingsplan voorziet in het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De overtollige bebouwing (kassen) is reeds gesloopt. De resterende bebouwing is nodig voor de nieuwe woonbestemming.

Conclusie

De ontwikkeling op de locatie Rodegraafweg 5 past binnen het beleid, zoals geformuleerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

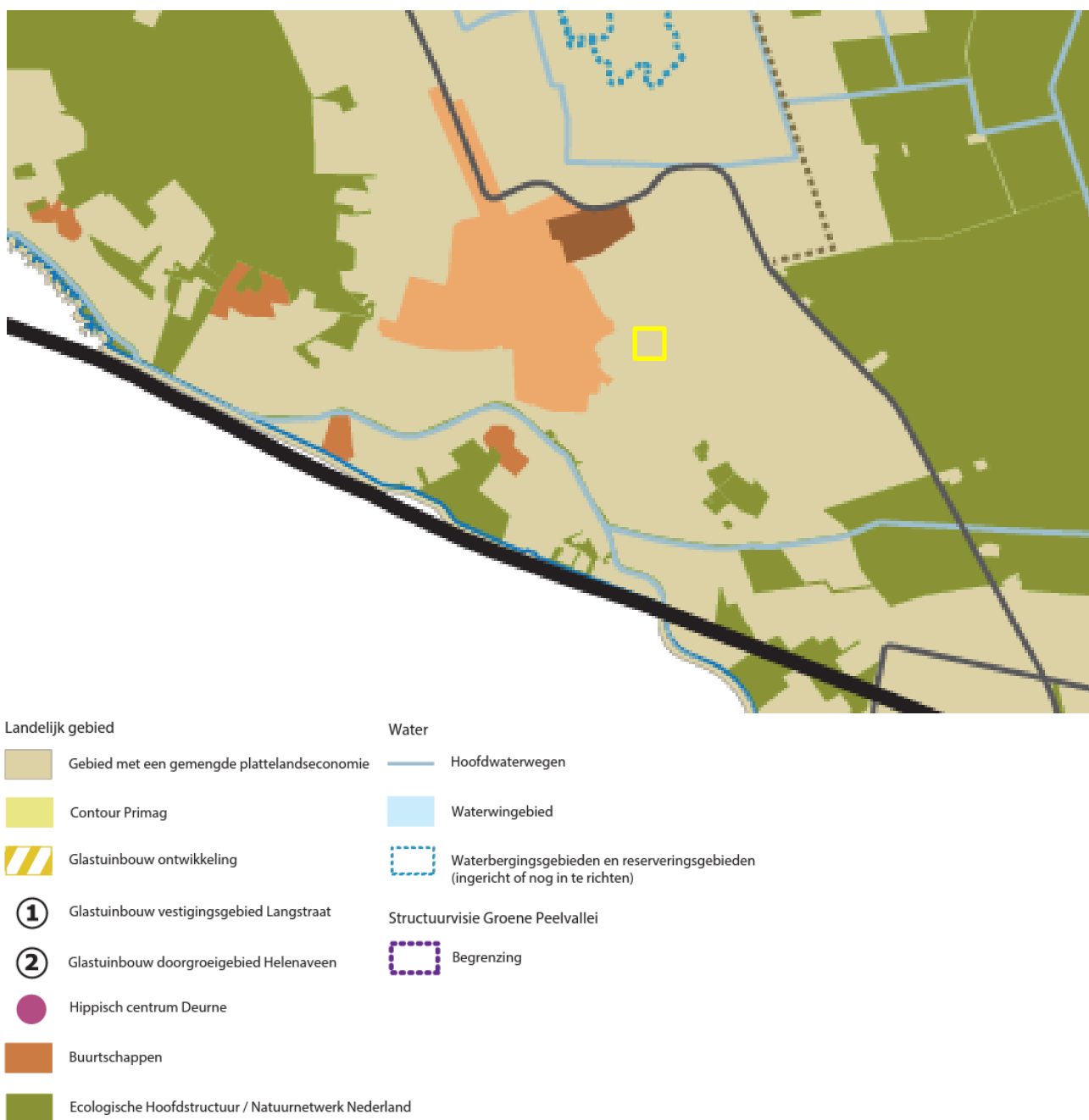
Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deurne de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven; 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 enerzijds inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne. Anderzijds zijn kaders en uitgangspunten opgenomen om gemeenschappelijke meerwaarde in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bereiken.

De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en aan het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeente ondersteunt waar mogelijk deze ruimtelijke initiatieven en creëert mogelijkheden voor inwoners, organisaties en ondernemers.

Daarnaast geeft de structuurvisie aan inwoners, ondernemers, organisaties en andere overheden duidelijkheid over de doelen en de inzet van de gemeente zelf voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie is voor de gemeente bindend.

De locatie Rodegraafweg 5 ligt in een gebied dat op de structuurvisiekaart is aangeduid als 'Gebied met een gemengde plattelandseconomie'. Door het verdwijnen van vele tientallen veehouderijen zal de komende jaren 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 woonfuncties en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn. Stallen die niet meer gebruikt worden voor de oorspronkelijke functie dragen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in het buitengebied. Alleen als stallen een volwaardige nieuwe economische functie krijgen die past bij de omgeving en bij de bedrijfsactiviteit zelf, dan kan een deel van de agrarische bebouwing blijven staan, mits vrij van asbest. De overige stallen dienen te worden gesloopt.



Figuur 3.3.1.1: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Deurne 2030'. De locatie Rodegraafweg 5 is aangeduid.

De veehouderijen die blijven in het gebied met een gemengde plattelandseconomie kiezen voor een duurzame doorontwikkeling van het bestaande agrarische bedrijf of op termijn voor omschakeling naar andere passende (bedrijfs)activiteiten. Zij blijven hiermee passen(d) in hun fysieke en sociale omgeving. Alle functies dienen met elkaar rekening te houden. Verdere schaalvergroting van veehouderijen dient primair in het Primag (Primair agrarisch gebied) plaats te vinden.

Voor deze 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 dergelijk intensief ruimtegebruik ook buitenplannen 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.

De ontwikkeling op de locatie Rodegraafweg 5 past in de basis binnen het beleid, zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie. Er is sprake van de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, in een omgeving die al gekenmerkt wordt door woonfuncties. In het plan is rekening gehouden met omliggende agrarische bedrijven. Die mogen immers niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Wel moet voldaan worden aan de voorwaarden in het specifieke omschakelbeleid. In paragraaf 3.3.2. wordt dit beleid beschreven en wordt gemotiveerd dat daaraan wordt voldaan.

Conclusie

De bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5 past binnen het beleid, zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Deurne 2030'.

3.3.2 Beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen'

In aanvulling op het omschakelbeleid Ruimte voor Dynamiek heeft de gemeenteraad van Deurne op 17 december 2019 de beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen' vastgesteld. Deze nota is bedoeld om bij omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming meer vierkante meters terug te kunnen bouwen ten behoeve van niet-bedrijfsmatig gebruik dan in het geldende 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' geregeld is. Hiermee wordt het omschakelen van een agrarische naar een woonbestemming aantrekkelijker. De beleidsnota biedt de mogelijkheid om de oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, onder voorwaarden, te verruimen tot maximaal 500 m².

Aan alle voorwaarden uit de beleidsnota kan worden voldaan, op een tweetal voorwaarden na:

1b. Alle (bij)gebouwen en bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Alleen 1 bedrijfswoning blijft over ten behoeve van bewoning door de eigenaar van het totale bouwvlak.

Alle kassen zijn reeds in 2015-2016 gesloopt. Niet alle bedrijfsbebouwing is gesloopt. Er is één bedrijfsgebouw van 372,08 m² blijven staan. Dit gebouw blijft behouden.

1f. De eigenaar heeft minimaal 1 hectare landbouwgrond in eigendom, waarvoor aantoonbaar landbouwmachines en materialen nodig zijn voor de niet-bedrijfsmatige bewerking van de eigen landbouwgrond.

De oppervlakte van de voormalige bedrijfslocatie (= plangebied bestemmingsplan) bedraagt 1,24 hectare. De te bewerken grond in de nieuwe situatie ligt achter de woning en het bedrijfsgebouw en ten zuiden van het bedrijfsgebouw. In totaal is dit circa 8.500 m². Het noordelijk gelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie T, nummer 985) is niet meer in eigendom.

Voorwaarde 7 van de bouwsteen betreft een hardheidsclausule. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd af te wijken van de voorwaarden in geval sprake is van een innovatief concept, gebruik van bijzondere materialen, een voor de omgeving beeldbepalende locatie of een aanvraag die maakt dat afwijking van deze beleidsnota op basis van een specifieke onderbouwing te verantwoorden is.

In dit geval is afwijking op basis van een specifieke onderbouwing te verantwoorden. Het te behouden bedrijfsgebouw betreft een goed onderhouden bijgebouw dat is voorzien van een nette gevelbekleding en zonnepanelen op het dak. Daarnaast is het bijgebouw passend binnen de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van het gebied en is de bouwmasa van het bijgebouw passend bij de omliggende bebouwing. Verder wordt nagenoeg voldaan aan het 1 hectare - criterium (8.500 m² in plaats van de vereiste 10.000 m²). Gelet op het doel dat met de regeling 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen' wordt beoogd (het creëren van een goede ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen van overtollige bebouwing) is het niet de doelstelling om courante bebouwing die ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is en een goede gebruikswaarde heeft te slopen.

Conclusie

De bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5 past binnen de doelstellingen van het beleid, zoals opgenomen in beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen'. In deze situatie is het afwijken van de in de beleidsregel gestelde voorwaarden dan ook voorstelbaar. Op 21 maart 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen inzake het initiatief en aangegeven bereid te zijn om af te wijken van de in de beleidsregel gestelde voorwaarden.

3.3.3 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' is de gemeentelijke uitwerking van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Kwaliteitsverbetering landschap). Via een op maat gesneden uitwerking geeft de gemeente Deurne hierin aan hoe zij bij ruimtelijke ontwikkeling de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering vorm wenst te geven.

Uitgangspunt is een kwalitatieve invulling op locatie (bouwvlak, perceel of aangrenzende percelen). In uitzonderingsgevallen is het mogelijk de (hogere) kosten van compensatie te storten in een gemeentelijk groenfonds, waarmee compensatie op een andere manier wordt gerealiseerd.

Daarbij is het vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect op de omgeving heeft, gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. Rekening houdend met de impact van de ontwikkeling, worden in het beleidskader 3 categorieën onderscheiden. Hoe hoger de categorie, hoe omvangrijker de impact en hoe groter de benodigde kwaliteitsverbetering als tegenprestatie.

Voorliggend initiatief is volgens het beleidskader een categorie 3-ontwikkeling, omdat er sprake is van een omschakeling naar onder andere een woonbestemming. Bij categorie 3-ontwikkelingen wordt bovenop de basisinspanning (algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist, de basisinspanning-plus. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging. Dit kan een fysieke verbetering van het landschap zijn. De kwaliteitstoevoeging kan ook worden bereikt door de 'bestemmingswinst' te vertalen naar een bedrag, dat door de gemeente elders kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De spelregels waarmee de tegenprestatie kwantitatief wordt bepaald, zijn uitgewerkt in de Nota Kostenverhaal 2018.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat, in tegenstelling tot het beleid uit het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', omschakelen naar een woonbestemming gezien mag worden als een categorie 2-ontwikkeling. Er is dus wel een landschappelijke inpassing vereist, maar zonder verplichting tot een financiële compensatie.

Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en bijlage 1 bij deze toelichting. Instandhouding en beheer van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5 past binnen het beleid, zoals opgenomen in de het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap'.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Rodegraafweg 5 is in de huidige situatie geen agrarisch bedrijf meer aanwezig. Wel is de locatie nog agrarisch bestemd. Er is één bedrijfswoning op de locatie aanwezig, inclusief één voormalig agrarisch bedrijfsgebouw.

De locatie krijgt in de nieuwe situatie een woonfunctie. Hier vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. De woning betreft een milieugevoelige functie. Het is dan ook van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de herbestemming of die de herbestemming belemmeren. In de omgeving van de nieuwe woonfunctie kunnen bedrijven liggen die (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook andere typen bedrijven die milieuhinder veroorzaken kunnen een rol spelen. De exploitatie van deze bedrijven kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Een eerste toets kan plaatsvinden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
 - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
 - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Tabel 4.2.1: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

Op de locatie Rodegraafweg 5 is sprake van het toekennen van een woonfunctie. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving betreft het bedrijf aan de overzijde van de weg; de bloemisterij aan de Eikenlaan 10a. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf bedraagt circa 20 meter. De afstand tussen de nieuwe woonbestemming en het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw (kas) van de bloemisterij bedraagt circa 39 meter.

De VNG-brochure hanteert voor een tuinbouwbedrijf met kas een richtafstand van 30 meter. Bepalend hierbij is het geluid. Aangezien de omgeving van de locatie Rodegraafweg 5 getypeerd kan worden als 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd. Aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan.

Op de locatie Eikenlaan 10a is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' opgenomen. Echter, vanwege de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is vestiging van een nieuwe veehouderij op deze locatie uitgesloten. Het is dan ook niet nodig om te toetsen op de richtafstanden van veehouderijen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een (vollegronds)teeltbedrijf toegestaan. Omzetting van het tuinbouwbedrijf naar een ander type (vollegronds)teeltbedrijf, bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf is dus mogelijk, maar ook voor een ander type vollegrondsbedrijf geldt een richtafstand van 10 meter bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Omzetting van het type teeltbedrijf op de locatie Eikenlaan 10a blijft dus mogelijk. De herbestemming van de locatie Rodegraafweg 5 vormt hiervoor geen belemmering.

Binnen 200 meter van de locatie, aan de westkant, bevindt zich een agrarisch bedrijf aan de Buntseweg 9. Deze locatie is bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij'. Op de locatie is een paardenhouderij gevestigd. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor 35 paarden. De VNG-brochure hanteert voor een paardenfokkerij en een manege een richtafstand van 50 meter. Bepalend hierbij is de geur. Voor dit aspect bedraagt de richtafstand 50 meter. Voor geluid is de richtafstand 30 meter. In dit geval is de omgeving aan te merken als 'gemengd gebied', waardoor rekening gehouden moet worden met een richtafstand van 30 meter.

De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het agrarisch bouwvlak van het paardenbedrijf bedraagt circa 145 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Voor wat betreft de overige (agrarische) bedrijven in de omgeving wordt voldaan aan de richtafstanden. Deze bedrijven bevinden zich allen op een afstand van meer dan 200 meter van de nieuwe woonbestemming.

Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat in de omgeving van de locatie Rodegraafweg 5 geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de herbestemming van de locatie. Ook de herbestemming zelf zorgt niet voor een belemmering van omliggende bedrijfsactiviteiten.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen.

Op de locatie Rodegraafweg 5 is geen sprake van de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. De bedrijfswoning blijft immers als woning in gebruik. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Op de locatie Rodegraafweg 5 wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Het betreft een bestaand geluidgevoelig object. De woning vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven, aangezien zij al rekening moeten houden met de bestaande woning. Bovendien wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid, zie paragraaf 4.2. Het aspect industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de herbestemming.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan kan dan ook als 'Niet in betekende mate' worden aangemerkt. Bovendien is binnen de nieuwe bestemming het oprichten van een agrarisch bedrijf niet (meer) mogelijk. Het plan leidt dus tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd en deze krijgt een woonbestemming. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Met name de concentratie van fijnstof (PM₁₀) is bepalend voor de luchtkwaliteit.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaart 'Indicatieve cumulatieve belasting fijnstof PM₁₀ vanuit veehouderijbedrijven in Deurne', afkomstig uit de 'Geurgebiedsvisie Deurne'. Hieruit blijkt dat de fijnstofconcentratie op de locatie Rodegraafweg 5 een waarde heeft tussen 0 en 1 µg/m³, waarmee deze ruimschoots onder de norm van 25 µg/m³ zit. De luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende geschikt voor de functie wonen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige woonbestemming op de locatie Rodegraafweg 5. De rapportage d.d. 25 april 2023 is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit het verkennend bodemonderzoek bleek dat ter plaatse van meetpunt 1 een verontreiniging met PAK is aangetoond boven de interventiewaarde. Dit gehalte aan PAK vormt aanleiding voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de verontreiniging met PAK. De overige resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een nader bodemonderzoek verricht door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 1 juni 2023 is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen of sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging ter plaatse van meetpunt 1.

Uit het verrichte nader bodemonderzoek blijkt sprake van puntverontreiniging. Van een verontreiniging met enige omvang is geen sprake. Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het verhoogde gehalte aan PAK bij meetpunt 1 kan als een historisch geval worden beschouwd, ontstaan voor 1987. Bodemsanering is niet aan de orde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Rodegraafweg 5 ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht (OUe/m³). De geuremissiefactoren per diersoort zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:

- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

Volgens de Wgv moet aan de in onderstaande tabel vermelde normen/afstanden worden voldaan.

Tabel 4.6.1: Normen/afstanden volgens de Wgv.

Categorie geurgevoelig object	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) buiten concentratiegebied	Wettelijke geurnorm (OUe/m ³) binnen concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	2	3
Buiten bebouwde kom	8	14
Categorie geurgevoelig object	Wettelijke vaste afstand (m)	Wettelijke vaste afstand (m)
Binnen bebouwde kom	100	100
Buiten bebouwde kom	50	50

De Wgv biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen. De gemeenteraad van Deurne heeft op 17 november 2015 een gemeentelijk geurbeleid vastgesteld: de 'Geurgebiedsvisie gemeente Deurne', de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2015' en de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Deurne 2015'.

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wvg kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

De gemeente Deurne hanteert onderstaande streef- en toetswaarden als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Tabel 4.6.2: Streef- en toetswaarden voor 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' (bron: Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Deurne 2015).

	Kernen	Kernrandzones plangebieden	Buitengebied
Goed (streefwaarde)	Maximaal 5 Ou < 7% hinder	Maximaal 8 Ou < 10% hinder	Maximaal 10 Ou < 12% hinder
Voldoende (toetswaarde)	Maximaal 10 Ou	Maximaal 13 Ou	Maximaal 20 Ou
Onvoldoende	10 Ou of meer (>12% hinder)	13 Ou of meer (>15% hinder)	20 Ou of meer (>20% hinder)

Beoordeling ontwikkeling

Bij besluitvorming omtrent de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk. De woning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning buiten de bebouwde kom. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de minimale afstand tussen veehouderijen en woningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen) van 50 meter.

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven bedraagt de afstand van woning aan de Rodegraafweg 5 tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij, de paardenhouderij aan de Buntseweg 9, circa 145 meter. Omdat voor een paardenhouderij geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelden de toegepaste afstandscontouren in de zin van de Wgv. Aan het toetsingskader wordt dus ruim voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de minimale afstanden. De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de omliggende agrarische bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Rodegraafweg 5 is gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen wordt de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Deurne 2015' gehanteerd om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief.

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2022', afkomstig van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De achtergrondgeurbelasting op de locatie Rodegraafweg 5 ligt tussen de 3 en 7 Ou/m³. Het woon- en leefklimaat op de locatie Rodegraafweg 5 kan op basis van het gemeentelijk beleid als 'goed' worden beoordeeld.



Figuur 4.6.1: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur maart 2022' met aanduiding locatie Rodegraafweg 5 (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van de locatie Rodegraafweg 5 aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over de locatie ligt. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen in de omgeving aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour over de locatie. In de omgeving van de locatie is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving.

Het plangebied ligt tussen de 200 meter en 4 kilometer van de Rijksweg A67. Het plangebied ligt op 1,4 kilometer van deze Rijksweg en daarmee buiten de 200 meter. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dient advies gevraagd te worden aan de regionale Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO) voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals omzetting naar een woning, een standaardadvies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

1. Breng afsluitbare mechanische ventilatie aan in woningen.
2. Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe.
3. Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies:

Ad 1:

De woningen moeten voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Als de woningen worden voorzien van mechanische ventilatie moeten deze conform artikel 3.31 van het Bouwbesluit uitgezet kunnen worden. De woning aan de Rodegraafweg 5 betreft geen nieuw op te richten woning. Daarom is dit aspect niet af te dwingen.

Ad 2:

Het betreft een bestaand perceel waar alleen de functie wijzigt. Aan de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen vinden geen aanpassingen plaats.

Ad 3:

Deurne sluit aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.8 Kabels en leidingen

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van de locatie Rodegraafweg 5 geen kabels en leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.9 Water

Bij elk ruimtelijk plan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

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.

Keur

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 in beleids- en algemene regels.

Legger

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

Plangebied

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Dit betekent dat bij een toename van verharding voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voorheen. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Het plan aan de Rodegraafweg 5 betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Door de sanering van het glastuinbouwbedrijf heeft een forse afname van het verhard oppervlak plaatsgevonden. Er is sprake van een hydrologisch neutraal plan. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het watersysteem.

De woning is reeds aangesloten op drukriolering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Deurne is opgenomen in de 'Archeologieverordening Gemeente Deurne 2008', die op 24 september 2010 in werking is getreden. Op de bijbehorende archeologische beleidskaart is te zien dat de locatie Rodegraafweg 5 een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Een uitzondering vormt de zuidoosthoek van het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze hoek is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

De oppervlakte van de archeologische dubbelbestemming binnen het plangebied van dit bestemmingsplan bedraagt circa 140 m². Pas bij bodemverstoringen met een minimale oppervlakte van 1.000 m² is archeologisch onderzoek vereist conform de regels van het geldende 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. In voorliggend bestemmingsplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.



Figuur 4.10.1: Uitsnede 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' in de zuidoosthoek van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Cultuurhistorie

De locatie Rodegraafweg maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant deel uit van het 'Dekzandeiland Asten-Deurne'. Dit wordt als volgt omschreven:

"Dit landschap bestaat uit de met oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden van Asten, Deurne, Vlierden en Milheeze. De eilanden worden van elkaar gescheiden door de beken de Astensche Aa, Oude Aa en Kaweische loop. In het noorden wordt de grens gevormd door het beekdal van de Esperloop, in het zuiden door het beekdal van de Aa. De genoemde beekdalen ontspringen op de oostelijker gelegen Peelhorst. In het zuidoosten vallen een randzone van dit plateau en een deel van het hierop gelegen hoogveengebied de Peel binnen de grenzen van landschap 35." De strategie voor dit landschap is "het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief".

In het vigerende bestemmingsplan is op de locatie Rodegraafweg 5 geen gebiedsaanduiding opgenomen, als doorvertaling van de aanduiding op de CHW.

De Rodegraafweg zelf is op de CHW aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'.

De herbestemming van de locatie Rodegraafweg 5 leidt niet tot aantasting van het omschreven dekzandeiland. Met het plan verandert er niets aan het beloop van de Rodegraafweg. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor deze cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Aardkundige waarden

De locatie Rodegraafweg 5 ligt binnen het aardkundig waardevol gebied Peelrandbreukstelsel, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 4.10.2: Ligging Peelrandbreuk met 200 m-zone (Aardkundig waardevol gebied) ter plaatse van de locatie Rodegraafweg 5 (bron: noord-brabant.arcgis.com).

Het aardkundig waardevolle gebied van het Peelrandbreukenstelsel ligt op het grondgebied van diverse gemeenten. Het gebied bestaat eigenlijk uit twee deelgebieden: (1) de Peelandbreuk met meerdere nevenbreuken gelegen op de Peelhorst in Oost Brabant en (2) de Feldbissbreuk met enkele kleine nevenbreuken van Valkenswaard tot ongeveer Oosterhout.

Het deelgebied van de Peelrandbreuk ligt als een lange smalle strook aan beide zijden van de genoemde breuk die hier ongeveer noordnoordwest - zuidzuidoost verloopt. De Peelrandbreuk vormt een opvallende terreintrede die plaatselijk tot meer dan 3 meter hoog kan zijn (bv. ten westen van Uden). De breuk vormt de scheiding tussen de grote landschappelijke eenheden van Midden-Brabant, de Roerdalslenk (ook wel Centrale Slenk) en de Peelhorst. Ze is nog steeds actief, getuige de aardbeving van 1932 in Uden en die bij Roermond in 1992 langs dezelfde breuk. Aan de hoge (oost-) kant van de breuk komen plaatselijk de zogenoemde natte wijstgronden voor, ontstaan door kwel van ijzerrijk grondwater dat van de Peelhorst afstroomt maar door het breukvlak gehinderd wordt en naar het oppervlak wordt gestuwd. Recent onderzoek heeft aangetoond dat dergelijke wijstgronden ook kunnen voorkomen bij de Feldbissbreuk.

Het grootste deel van het Peelrandbreukenstelsel ligt op het plateau-achtige horstlandschap van de Peelhorst. In het zuidwestelijke deel komen nog enkele breuken voor ten noorden van Uden (bijvoorbeeld die van Hoeven), maar deze zijn in het terrein minder duidelijk zichtbaar dan de Peelrandbreuk. Aan de hoge kant van deze breuken komen plaatselijk ook wijstgronden voor. Actuele processen die in het gebied spelen zijn bodembewegingen (breukwerking, tektoniek) en grondwaterkwel.

Vanuit de middeleeuwen was de rand van de Peelhorst het meest aantrekkelijk om te wonen. Door de constante aanvoer van (grond)water van de Peelhorst en de wijst was men altijd verzekerd van grachten gevuld met water. Bovendien kon het wijstwater, dat een vaste temperatuur heeft, minder gauw bevriezen. Langs de breuken werden watermolens gebouwd. Dit had alles te maken met de constante wateraanvoer en het hoogteverschil tussen slenk en horst. Boeren kozen vroeger voor een perceel in een wijstgebied, omdat er zelfs in de heetste zomers nog grondwater aanwezig was. Een aantal wijstgronden (bijvoorbeeld bij Bedaf, Kooldert) vormen omwille van hun specifieke vegetatie en percelering historisch interessante groenstructuren.

Het gebied waar het Peelrandbreukenstelsel onder valt is grotendeels in agrarisch gebruik, waarbij grasland overheerst. In het zuidoosten van Brabant bevinden de breuken zich in veenachtige gebieden, zoals de Peelvenen. De wijstgronden (voorbeeld St. Annabos, Kooldert) worden gekenmerkt door vochtig schraalland, bloemrijk grasland en elzenbroekbosjes.

Wijstgronden kunnen, door de aanwezigheid van het unieke opkwellende grondwater, zeer gevarieerde en hoogwaardig natuur opleveren. Vooral op het gebied van flora met meer dan 200 soorten, zoals zeggenvegetaties en blauwgraslanden.

Op de meeste plekken in Brabant zijn de oorspronkelijke hoogteverschillen van de breuken geëgaliseerd door toedoen van menselijk handelen en natuurlijke winderosie. Wegenaanleg (bijvoorbeeld A50) en bebouwing (bijvoorbeeld uitbreiding Uden) tasten de natuurlijke reliëfvormen, bijvoorbeeld breuksteilranden, aan of verminderen de zichtbaarheid (bijvoorbeeld wegtaluds). Waterwinning en ontwatering ten behoeve van de landbouw veroorzaken een vermindering van de grondwaterkwel waardoor de wijstgronden verdrogen.

Voor het gebied van de Peelrandbreuk is één van de weinige plaatsen in Nederland (en zelfs omstreken) waar de landschappelijke en hydrologische verschijnselen als gevolg van actieve breukwerking in zachte afzettingen bekeken en bestudeerd kunnen worden. Het beheer van de wijstgronden is erop gericht de grondwaterstand te verhogen en ze zo voor verdroging te behoeden. In zijn algemeenheid mogen geen activiteiten plaatsvinden welke zorgen voor negatieve effecten voor de geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische waarden van de breuk. Daarbij mogen geen activiteiten plaatsvinden die leiden tot een verdere achteruitgang van wijst en die een eventueel toekomstig herstel bemoeilijkt.

De locatie Rodegraafweg 5 ligt in een gebied dat al decennialang woonactiviteiten en bedrijvigheid heeft gehad (inclusief bouw, verhardingen, aanleg infrastructuur, egaliserings, etc.). Bij de woonfunctie is het met name bebouwing (funderingen) die tot aantasting van de aardkundige waarde kan leiden of die gevoelig zijn voor seismische activiteiten uit de bodem. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwwerkzaamheden of andere fysieke werkzaamheden die invloed hebben op de aardkundige waarden. In de regels van dit bestemmingsplan is een aanduiding 'bijgebouwen' op het bestaande bijgebouw opgenomen. Alleen ter plaatse van die aanduiding mogen bijgebouwen worden opgericht. Hiermee wordt voorkomen dat overal binnen de woonbestemming een bijgebouw opgericht kan worden. Nader onderzoek naar de breuk en draagkracht van de bodem is in dit geval dan ook niet nodig.

De herbestemming van de locatie Rodegraafweg 5 leidt niet tot aantasting van het Peelrandbreukstelsel.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.11 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten. De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect.

Voor de locatie Rodegraafweg 5 geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Deurnsche Peel & Mariapeel, op circa 1,4 km afstand ligt. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. In dit geval is het glastuinbouwbedrijf gestaakt en wordt de agrarische bestemming veranderd in een woonbestemming. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering is de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. Er vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats.

De ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Een Aeriusberekening kan daarmee achterwege blijven. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Op de locatie Rodegraafweg 5 worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Op de locatie Rodegraafweg 5 vinden geen bouw- of sloopwerkzaamheden plaats. Ook wordt er geen beplanting verwijderd. Een toets aan de soortenbescherming (quickscan flora en fauna) is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Rodegraafweg 5.

4.12 Verkeer en parkeren

De woning aan de Rodegraafweg 5 wordt ontsloten op de Rodegraafweg. De bestaande inrit tot het perceel blijft gehandhaafd. De herbestemming leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein. Hier is voldoende ruimte, waardoor voldaan kan worden aan de parkeernorm uit de Nota Parkeernormen 2019.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is het voorliggend bestemmingsplan het kaderstellend plan. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Het initiatief valt dus niet onder het Besluit m.e.r.. Er kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Hierna wordt kort op deze criteria ingegaan.

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Rodegraafweg 5 betreft een kleinschalig plan. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locatie zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

De locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten.

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema's zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema's geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. De ontwikkeling heeft geen effect op de algehele milieubelasting en de leefomgeving. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het plan kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen zorgt ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Rodegraafweg 5 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de gronden die een woonbestemming krijgen, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente Deurne beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van de plankosten, waaronder leges voor het bestemmingsplan. Ook wordt vastgelegd dat eventuele kosten als gevolg van tegemoetkoming in planschade op de initiatiefnemer worden verhaald.

6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Deurne hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. Waar mogelijk zijn de regels uit dit plan ongewijzigd overgenomen.

6.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

6.3.2 Bestemmingsregels

Voor de locatie Rodegraafweg 5 gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. De bouwregels worden gevolgd door specifieke gebruiksregels.

In de beschrijving van de beoogde situatie in hoofdstuk 2 is de achtergrond van de wijze van bestemmen nader toegelicht, evenals de wijziging ten opzichte van de huidige juridisch-planologische regeling.

6.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Tevens zijn regels met betrekking tot parkeren opgenomen.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een aantal algemene aanduidingsregel met betrekking tot de landschappelijke inpassing opgenomen.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking nutsvoorzieningen, bed & breakfastvoorzieningen, herbouw van de woning, een aan-huis-verbonden-bedrijf en/of evenementen toe te staan.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

7 Overleg en procedure

7.1 Dialoog

De bestemmingswijziging aan de Rodegraafweg 5 vindt plaats op een zestal percelen, waarvan er vijf eigendom zijn van de familie Van den Bekerom. Het meest noordelijke perceel is in het verleden door de familie verkocht en heeft nu een andere eigenaar.

Initiatiefnemer heeft het plan toegelicht aan de eigenaar van het noordelijke perceel. Op dit perceel ligt immers een klein deel van het huidige agrarische bouwvlak. Deze eigenaar heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de bestemmingswijziging.

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Rodegraafweg 5, Liessel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

De Provincie Noord-Brabant heeft op 5 juli 2023 middels een schriftelijk vooroverleg gereageerd op de plannen. Samengevat is aandacht gevraagd voor de volgende aspecten:

- a. *de herbestemming naar wonen moet gepaard gaan met een aanzienlijke verkleining van het bouwperceel en bouwmogelijkheden met het oog op de omgevingskwaliteit;*

Het agrarisch bouwvlak van 1,1 ha is fors verkleind. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot de bestaande bebouwing.

- b. *de ontwikkeling is gelegen binnen het Peelbreukenstelsel. Er moet worden voorzien in een motivering in de toelichting en een adequate borging van de waarden in de regels bij het bestemmingsplan. Zij gaven als suggestie mee dat bij de landschappelijke inpassing rekening gehouden kan worden met de Peelrandbreuk;*

In paragraaf 4.10 is aandacht besteed aan het Peelrandbreukenstelsel.

- c. *dat de ontwikkeling gepaard gaat met een landschappelijke inpassing (art. 3.9. IOV) die voldoet aan het gemeentelijke beleid;*

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie (zie paragraaf 2.2 en bijlage 1 bij de toelichting). De instandhouding van de beplanting is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 20 juni 2023 aangegeven dat door de sloop van de kassen een afname van het verhard oppervlakte heeft plaatsgevonden. Er spelen geen andere waterschapsbelangen. Het Waterschap Aa en Maas heeft daarom geen opmerkingen op het plan. Wel heeft het waterschap verzocht om het beleid in de toelichting op te nemen. Dit is aan paragraaf 4.9 toegevoegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Rodegraafweg 5, Liessel' heeft de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 oktober 2023 tot en met 30 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft op 28 februari 2024 het bestemmingsplan vastgesteld.