



Bestemmingsplan 'Liesselseweg 199, Deurne'

Toelichting

Gemeente Deurne

Bestemmingsplan 'Liesselseweg 199, Deurne'

Toelichting

Gemeente Deurne

Plangebied:	Liesselseweg 199, Deurne
Datum:	28 mei 2024
Status:	vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0762.BP202318-C001

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging plangebied	6
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	9
2. Planbeschrijving	10
2.1. Huidige situatie	10
2.2. Gewenste situatie	14
3. Beleid	19
3.1. Rijksbeleid	19
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	19
3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	21
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	21
3.2. Provinciaal beleid	22
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	22
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	23
3.2.3. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit	28
3.3. Gemeentelijk beleid	30
3.3.1. Structuurvisie Deurne 2030	30
3.3.2. Woonvisie	32
3.3.3. Nota ruimte voor dynamiek	33
3.3.4. Transitieprogramma buitengebied Deurne	33
3.3.5. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap	34
4. Onderzoeksaspecten	35
4.1. Inleiding	35
4.2. Bedrijven en milieuzonering	35
4.3. Geluid	39
4.4. Luchtkwaliteit	40
4.5. Geur	42
4.6. Lichthinder	44
4.7. Gezondheid	46
4.8. Bodem	47
4.9. Externe veiligheid	49
4.10. Kabels en leidingen	52

4.11.	Water	52
4.12.	Archeologie en cultuurhistorie.....	55
4.13.	Natuur	57
4.14.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	62
4.15.	Verkeer en parkeren	62
5.	Juridische planopzet.....	66
5.1.	Algemeen	66
5.2.	Verbeelding	66
5.3.	Regels	66
5.3.1.	Inleidende regels	66
5.3.2.	Bestemmingsregels	67
5.3.3.	Algemene regels	67
5.3.3.	Overgangs- en slotregels	68
6.	Uitvoerbaarheid	69
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	69
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	69
6.2.1.	Dialogo.....	69
6.3.	Procedure	69

Bijlagen:

1. Cultuurhistorische onderbouwing Liesselseweg 199'. ANNO bouwhistorie, oktober 2022
2. Voorlopig ontwerp Splitsing boerderij. Crooijmans Bouwadvies, 15 september 2023
3. Landschappelijke inpassing. ZO.tuinontwerp, 1 december 2023
4. Besluit aanwijzing als beeldbepalend pand. Monumentencommissie, 21 juni 2023
5. Berekening kwaliteitsbijdrage, maart 2024
6. Akoestisch onderzoek toets Wet geluidhinder Liesselseweg 199 te Deurne. Target advies, 14 november 2023
7. Verkennend bodemonderzoek en eindsituatie onderzoek Liesselseweg 199 te Deurne. BodemInzicht, 31 oktober 2023
8. Standaardadvies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost
9. Quicksan soortenbescherming Liesselseweg 199 te Deurne. Exlan, 28 augustus 2023
10. Liesselseweg 199 Deurne, Lichthinderberekening. Lux4u, 25 november 2023
11. Nota van zienswijzen. 27 maart 2024
12. Nota van wijzigingen. 27 maart 2024

1. Inleiding

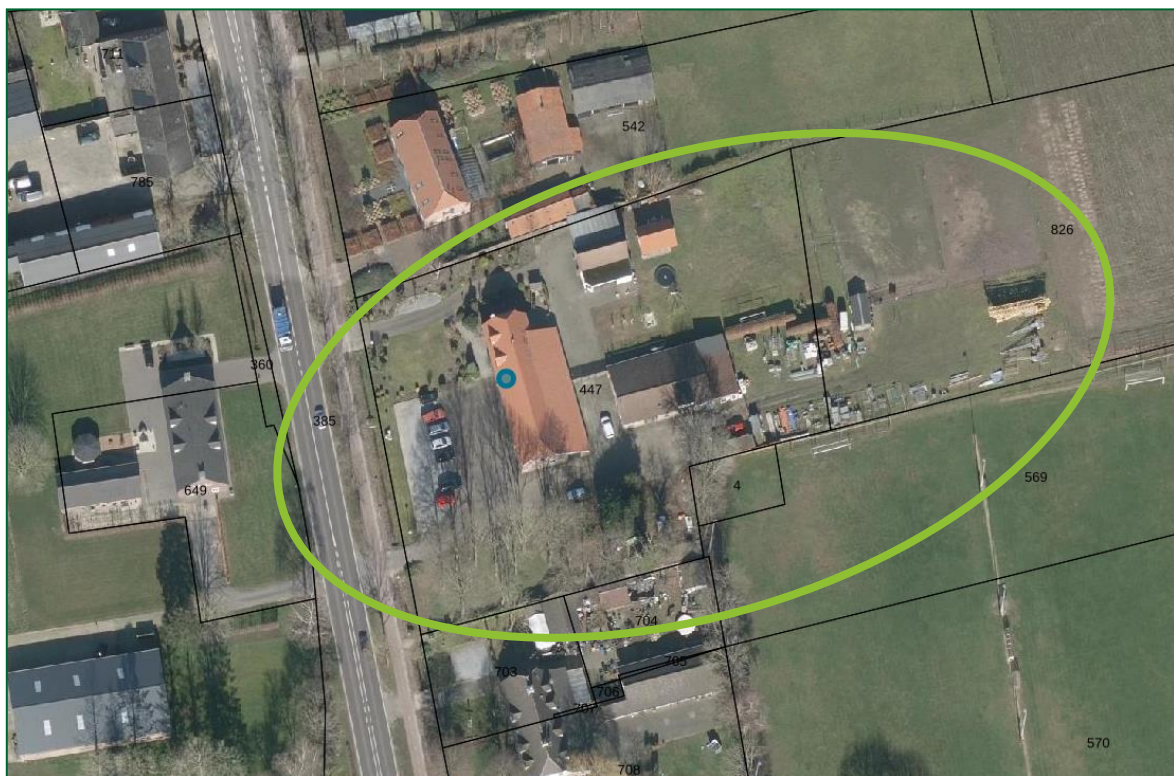
1.1. Aanleiding

Op de locatie Liesselseweg 199, in het buitengebied ten zuiden van Deurne, is al jarenlang een garagebedrijf gevestigd. Voor de functiewijziging naar autogarage was ter plaatse een gemengd agrarisch bedrijf aanwezig. Het huidige niet-agrarische bedrijf wordt geëxploiteerd vanuit de langgevelboerderij en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Een deel van de langgevelboerderij is daarnaast nog altijd in gebruik als bedrijfswoning.

De langgevelboerderij is gekarakteriseerd als beeldbepalend element.

De bewoners en exploitanten van het garagebedrijf hebben inmiddels een dusdanige leeftijd, dat zij zijn gaan nadenken over de toekomstmogelijkheden van de locatie. Daarbij is duidelijk geworden dat geen van hun kinderen het bedrijf wil voortzetten. Wel zouden beide kinderen op de locatie willen wonen. De omvang van het pand, ca. 360 m² footprint, maakt dat er ruim voldoende plaats is voor bewoning door twee huishoudens. Daarbij is omvorming naar 'Wonen' met splitsing van de langgevelboerderij binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid mogelijk, nu sprake is van een beeldbepalende woonboerderij.

Doelstelling is om de boerderij te splitsen en verduurzamen, met behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen. Hierbij wordt het voorterrein eigendomstechnisch wel verdeeld maar behoud de ruimtelijke uitstraling van één voorerf. De bestaande bijgebouwen achter de boerderij worden per kavel verdeeld. Een deel van het vrijstaand voormalig bedrijfsgebouw wordt gesloopt en de locatie wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast.



Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen Liesselseweg 199 en directe omgeving (bron: pdok.nl)

Het plangebied Liesselseweg 199 is geregeld in het bestemmingsplan ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’. De locatie is hierin deels bestemd als ‘Agrarisch’ en deels als ‘Bedrijf’. De gronden, bestemd als ‘Bedrijf’, zijn tevens aangewezen als ‘specifieke vorm van bedrijf 17’. Uit de regels wordt duidelijk dat op deze locatie een garagebedrijf is toegestaan met een bebouwde oppervlakte van 466 m².



Afbeelding 2. Vooraanzicht langgevelboerderij Liesselseweg 199

Op grond van de bestemmingsregels is het niet (rechtstreeks) mogelijk de locatie te gebruiken voor ‘Wonen’ en de langgevelboerderij daarbij te splitsen in twee woningen. De gewenste herontwikkeling past dan ook niet rechtstreeks binnen de geldende bestemming. Wel is in het geldende bestemmingsplan een flexibiliteitsbepaling in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omvorming van bedrijf naar wonen en splitsing van een langgevelboerderij. Uit het vervolg van deze toelichting zal blijken dat niet exact aan alle wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan, waardoor er voor gekozen is de herontwikkeling te regelen middels een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wro. Na de herziening van het bestemmingsplan kunnen de benodigde vergunningen worden aangevraagd voor verbouw.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied Liesselseweg 199 ligt in het buitengebied van de gemeente Deurne, ten zuiden van de kern Deurne. De Liesselseweg is een doorgaande weg, die de kernen Deurne en Liessel met elkaar verbindt.

De locatie ligt in de noordelijke helft van de gemeente Deurne, binnen een bebouwingsconcentratie. Het plangebied wordt gevormd door twee kadastrale percelen:

Gemeente Deurne	Sectie S	Nummer 447	Geheel
Gemeente Deurne	Sectie S	Nummer 826	Gedeeltelijk



Afbeelding 3. Luchtfoto plangebied ten zuiden van Deurne en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Liesselseweg 199 geldt het 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' (vastgesteld 5 juli 2022). Liesselseweg 199 met bijbehorende gronden is in dit bestemmingsplan bestemd als:

- Enkelbestemming Bedrijf (deels)
- Enkelbestemming Agrarisch (deels)
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 (m.u.v. enkele delen)
- Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 17 (voor gronden met bestemming 'Bedrijf')
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone – wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6 (tot ca. 95 meter uit de rand van de weg)
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 2 juli 2008) (voor uiterste noordwest hoek)
- Gebiedsaanduiding wetgevingzone – omgevingsvergunning waardevol reliëf (voor oostelijk gelegen agrarische gronden – geen onderdeel plangebied)

Op basis van de regels mag op de gronden, bestemd als 'Bedrijf', een niet-agrarisch bedrijf worden uitgeoefend, in dit geval zijnde een garagebedrijf met een bebouwde oppervlakte van 466 m². Ook is een bedrijfswoning toegestaan. Vergroting van de oppervlakte bedrijfsbebouwing is op grond van de geldende planregels niet toegestaan (artikel 5.3.2 onder b).

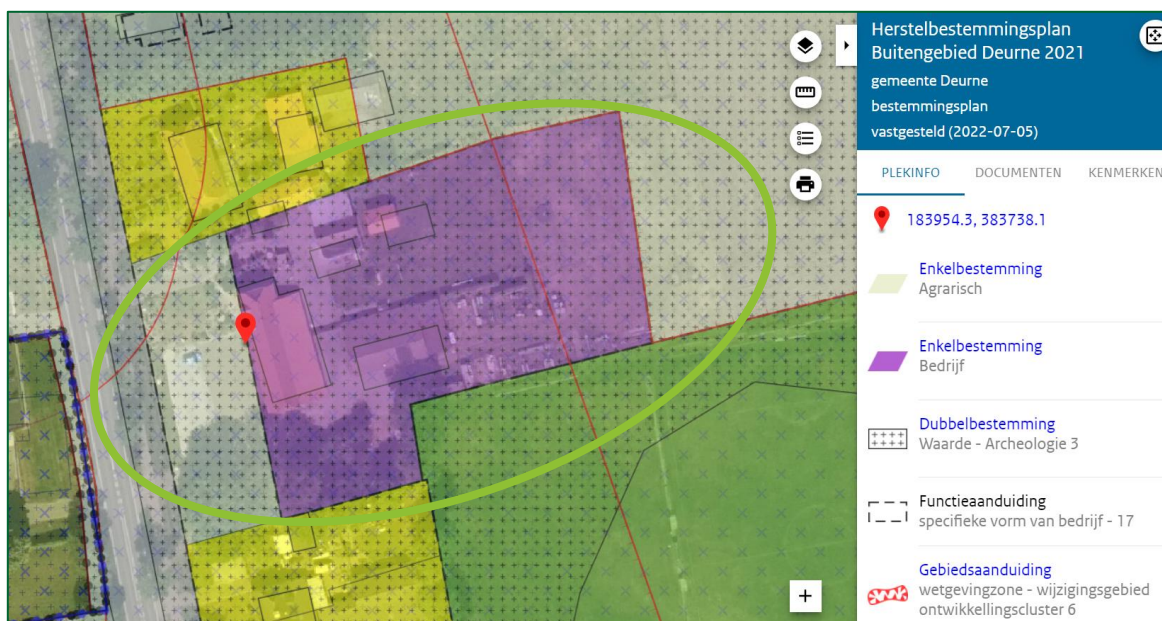
Wel is relevant dat in de planregels een expliciete bepaling is opgenomen voor (bedrijfs-)woonfuncties in langgevelboerderijen. Artikel 5.2.2 onder c bepaalt daarover:

c. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

bedrijfswoning	
inhoud	maximaal 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud indien de bedrijfswoning deel uitmaakt van een woon-boerderijpand, geldt de inhoud van het totale woon-boerderijpand als maximale inhoud; verbouwing en gebruik van de voormalige agrarische in pandige stalgedeelten ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan

Op basis van de maximale planologisch mogelijkheden, dient de gehele langgevelboerderij dus reeds beschouwd te worden als woonobject (totaal één bedrijfswoning).

De agrarische gronden zijn niet voorzien van een bouwvlak en bedoeld voor het agrarisch grondgebruik. Voor (delen van) de initiatieflocatie gelden voorts een archeologische dubbelbestemming. Op basis hiervan is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemverstoringen dieper dan 0,5 meter over een grotere oppervlakte dan 1.000 m².



Afbeelding 4. Uitsnede 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' – Liesselseweg 199 en omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Vanuit de (gebieds-)aanduidingen gelden de volgende bijzonderheden:

wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 6

Bij wijziging van de bestemming ten behoeve van buitengebied gebonden of andere niet-agrarische bedrijven wordt 600 m² bebouwing toegestaan in plaats van de 'standaard' 400 m².

bufferzone bestaande bebouwing

In dit gebied geldt de eerder genoemde archeologische onderzoeksplicht niet.

In het bestemmingsplan zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de huidige bedrijfsbestemming onder voorwaarden onder andere kan worden vergroot of kan worden gewijzigd in een andere bestemming.

In de wijzigingsbevoegdheden is één mogelijkheid opgenomen om om te schakelen naar 'Wonen' (artikel 5.5.2). Hiermee kan de bedrijfswoning worden herbestemd tot burgerwoning en kan in geval van een pand met cultuurhistorische waarde worden voorzien in splitsing. Aan de wijzigingsregels zijn een aantal voorwaarden gekoppeld.

Uit toetsing blijkt dat de beoogde herontwikkeling van Liesselseweg 199 niet voldoet aan voorwaarde lid h en lid l, sub 5, die gaan over de oppervlakte van bijgebouwen. Initiatiefnemers wensen voor het zuidelijk perceel meer dan 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. Op het noordelijke perceel wordt de gebruikelijke hoeveelheid bijgebouwen (150 m²) toegestaan. Op het nieuwe, zuidelijk gelegen woonperceel staat een voormalig agrarisch bijgebouw dat gedeeltelijk als bijgebouw bij de zuidelijke woning wordt betrokken. Van het bestaande gebouw blijft 225 m² behouden. Omdat de oppervlakte aan bijgebouwen bij de zuidelijke woning groter is dan 150 m² kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast. Dit maakt voorliggende herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In de voorlopers van het geldende herstelbestemmingsplan, waarop de huidige regels gebaseerd zijn, is terug te lezen dat het toevoegen van woningen in het buitengebied in principe ongewenst is, tenzij sprake is van:

- woningsplitsing van karakteristieke langgevelboerderijen (verticaal zodat twee grondgebonden woningen ontstaan en aansluitend bij uitgangspunten uit de welstandsnota);
- mantelzorg;
- BIO-kavels (voormalig alternatief voor Ruimte voor Ruimte).

(Uit: Toelichting bestemmingsplan Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 7 juli 2020))

Doordat het gewenste gebruik als woonboerderij voor twee huishoudens niet rechtstreeks binnen de geldende bestemming past, ontstaat de juridisch-planologische noodzaak om het bestemmingsplan te wijzigen of herzien. Gezien de gewenste oppervlakte te behouden bijgebouwen, hetgeen door het gemeentebestuur als passend wordt beschouwd, is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Gekozen wordt dan ook voor herziening. Deze toelichting vormt de benodigde onderbouwing van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de huidige en gewenste situatie beschreven en toegelicht door middel van afbeeldingen. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de planologische beleidskaders weer en omschrijft de toets van het initiatief aan deze beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de toetsing van de relevante onderzoeksaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoeringsaspecten, bestaande uit de economische uitvoerbaarheid, de procedure en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en de achtergrond van het voornemen toegelicht.

2.1. Huidige situatie

Het initiatief heeft betrekking op een perceel in het buitengebied van Deurne, aan de doorgaande Liesselseweg. De locatie is gelegen ten zuiden van Deurne, op circa 400 meter van de bebouwde kom. De afstand tot de bebouwde kom van Liessel bedraagt circa 3 kilometer.

De Liesselseweg is van oudsher een bebouwingslint, waar een veelheid van functies aanwezig was. Een deel van de voormalige (agrarische) bedrijven zijn inmiddels omgevormd naar 'wonen', waarbij op diverse adressen splitsing van een langgevelboerderij heeft plaatsgevonden. De langgevelboerderijen bepalen samen met onder meer de laanbeplanting en groene erven de karakteristiek van de straat.

De Liesselseweg ontsluit het plangebied aan de westzijde. Aan de overige zijden van het plangebied is geen openbaar gebied aanwezig. De onbebouwde agrarische gronden achter (ten oosten van) het plangebied zijn in eigendom van initiatiefnemers. Ten noorden en zuiden liggen aan de weg burgerwoningen. Daarnaast zijn ten zuidoosten van het plangebied de sportvelden van de lokale voetbalvereniging gelegen.



Afbeelding 5. Kadastrale perceel Liesselseweg 199 met bedrijfsbestemming nader uitgelicht en omliggende percelen (bron: pdok.nl)



Afbeelding 6. Zicht vanaf de achterzijde van het plangebied, richting de voetbalvelden

De langgevelboerderij is op circa 28 meter van de doorgaande Liesselseweg, evenwijdig aan de weg, gelegen. Het pand heeft een breedte van eveneens circa 28 meter en merendeels een diepte van ruim 13 meter. Het linkerdeel van de boerderij is, net als vroeger, in gebruik als woongedeelte. In de rest van het pand is het garagebedrijf gevestigd. De oorspronkelijke indeling met koeienstal, varkenshok en opslag en stalling is nog deels herkenbaar in het bedrijfsgebied in de langgevelboerderij. Achter de boerderij is een bedrijfsgebouw aanwezig van circa 290 m². Hier is een APK-keuringsstation voor bussen gevestigd. Oorspronkelijk was dit gebouw in gebruik als melkveestal. Naast deze twee gebouwen zijn op het terrein nog enkele kleinere gebouwen en bouwwerken aanwezig voor met name opslag en stalling, deels bedrijfsmatig en deels in privé-gebruik. De onbebouwde gronden zijn ingericht als erf, tuin, opslagruimte en agrarische productiegrond.



Afbeelding 7. Zicht op de langgevelboerderij met woon- en bedrijfsgeboude en op het achterliggend bedrijfsgebouw



Afbeelding 8. Zicht op de zij- en achtergevel van de langgevelboerderij



Afbeelding 9. Zicht op de achtertuin en achtergevel van de langgevelboerderij



Afbeelding 10. Panoramaview van de voorzijde van het plangebied en omliggende langgevelboerderijen (bron: maps.google.nl)



Afbeelding 11. Aanzicht van het plangebied vanaf de openbare weg (bron: maps.google.nl)

De veehouderij, met varkens en rundvee, is beëindigd. Wel is er altijd in beperkte omvang akkerbouw blijven plaatsvinden. Naast de genoemde huispercelen zijn daartoe agrarische percelen met een totale oppervlakte van 3,4 ha in eigendom en gebruik.

Voor de langgevelboerderij Liesselseweg 199 is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de in bijlage 1. opgenomen 'Cultuurhistorische onderbouwing Liesselseweg 199' (ANNO bouwhistorie, oktober 2022). Voor een nadere omschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de locatie wordt verwezen naar deze rapportage.

2.2. Gewenste situatie

Het behoud van de beeldbepalende langgevelboerderij is gewenst. Deze past in het ensemble van meerdere langgevelboerderijen en karakteristieke panden die het agrarisch verleden van het gebied weerspiegelt.

Gezien de leeftijd van initiatiefnemers zijn zij echter voornemens het garagebedrijf te beëindigen. Opvolging in de familie ontbreekt en de afgelopen jaren hebben uitsluitend de hoognodige ontwikkelingen in het bedrijf plaatsgevonden, waardoor voortzetting als garagebedrijf niet in de lijn der verwachting ligt. Met de beëindiging van het garagebedrijf vervalt een groot deel van de gebruiksfuncties van de langgevelboerderij en het vrijstaand bedrijfsgebouw.

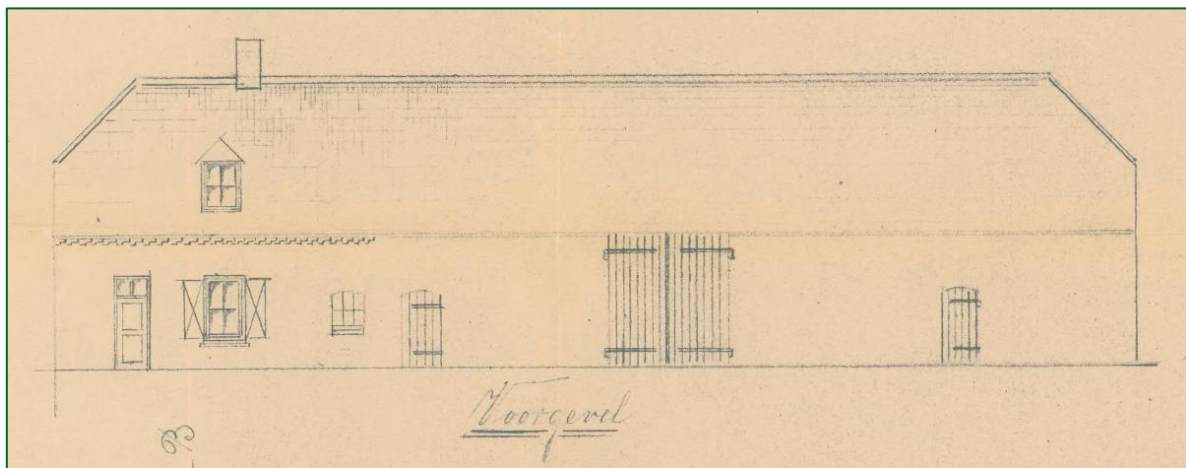
Beide kinderen van initiatiefnemers, die ter plaatse zijn geboren en getogen, willen graag (met hun gezin, terug) op de locatie wonen.

Uitgangspunt is dan ook beëindiging van het niet-agrarisch bedrijf ter plaatse, met het inleveren van de bijbehorende milieutoestemmingen. Van het vrijstaand bijgebouw wordt een deel afgebroken en het overig deel in gebruik genomen als bijgebouw bij de nieuw te vormen woning.

De langgevelboerderij wordt gesplitst in twee burgerwoningen, waarbij met name het zuidelijk deel, waar nu het bedrijf gevestigd is, ingrijpend verbouwd moet worden. Naast het realiseren van een fijne woonplek staan hierbij 2 doelstellingen centraal:

- Verduurzaming en optimalisatie, gericht op het creëren van een energieneutrale woning;
- Behoud en herstel van cultuurhistorische elementen in het pand.

Voor het eerste punt wordt gebruik gemaakt van moderne technieken en installaties, terwijl het tweede punt bereikt wordt door het toepassen van handwerk, traditionele bouwwijzen en (ver)oude(rde) bouwmaterialen. De beschikbare tekeningen en foto's van het pand zijn meegenomen bij het ontwerp van de nieuwe situatie.



Afbeelding 12. Geveltekening uit het bouwdoossier, 1952

Voor het voorerf wordt gestreefd naar een uitstraling als één erf, waardoor het geheel als één ensemble herkenbaar blijft vanuit de openbare weg. Dit terrein zal sterk vergroend en ontsteend worden door het verwijderen van een groot deel van de aanwezige verharding en halfverharding voor het garagebedrijf. De bestaande twee inritten aan de noord- en zuidzijde blijven behouden en vormen de toegang tot de twee woonpercelen. Het parkeren vindt in de nieuwe situatie zoveel mogelijk uit het zicht plaats. Het voorerf voor het linker deel van de langgevelboerderij, waar de

huidige bedrijfswoning is gevestigd, is reeds groen ingericht. Het overige deel van het voorerf bestaat uit verharding door middel van deels asfalt en deels grind. Hiervan wordt een groot deel verwijderd. Ditzelfde geldt voor een deel van de aanwezige verharding (asfalt) langs de langgevelboerderij/ zuidzijde. Vanuit de meest zuidelijke inrit wordt een toegang door het groen gecreëerd, die de parkeerplaatsen nabij het bijgebouw ontsluit in de nieuwe situatie. De beide inritten worden door een curve op het voorterrein met elkaar verbonden, hetgeen een bijdrage levert aan de uitstraling van één erf. Voor de weergave van de toekomstige inrichting wordt verwezen naar afbeelding 18.

Aan de achterzijde van het pand wordt wel een erfafscheiding aangebracht om privé-terreinen voor beide huishoudens te creëren.



Afbeelding 13. Binnenzijde van het te behouden deel van het bedrijfsgebouw, toekomstig bijgebouw

Bij de huidige bedrijfswoning zijn reeds bijgebouwen aanwezig in het noordelijk deel van het plangebied. Deze blijven behouden.

Op het toekomstig zuidelijk perceel ligt de voormalige rundveestall, die is verbouwd tot keuringsstation. Een deel van dit gebouw is enkele jaren geleden opgeknapt, waarbij onder andere het dak is geïsoleerd. Dit deel van het gebouw, met een oppervlakte van 225 m², blijft in de nieuwe situatie behouden. Het overige deel, ca. 65 m², wordt gesloopt en blijft permanent verwijderd. Het

te slopen deel betreft als het ware een uitbouw achter het vrijstaande bijgebouw, het verst weg gelegen van de langgevelboerderij. De breedte bedraagt ca. 12 meter, evenals het te handhaven bijgebouw, en de diepte ca. 5,5 meter.

Door het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen worden de kosten van de herontwikkeling, het herstel en toekomstig behoud van de locatie gedeeld, hetgeen bijdraagt aan de haalbaarheid van de ontwikkeling. Daarnaast leent het perceel en de bouwmassa zich goed voor erfdelen, waarbij meerdere gezinnen gezamenlijk op het erf gaan wonen. Dat beide kinderen kunnen terugkeren op het ouderlijk erf is voor de familie erg waardevol.

Bij de omvorming tot twee burgerwoningen blijft de situatie in het noordelijk deel van het pand ongewijzigd. In het zuidelijk deel wordt op basis van de bestaande binnen- en gevelindeling een ruime gezinswoning gecreëerd, die in de toekomst eventueel om te vormen is naar levensloopbestendige woning. Het gezin met jonge kinderen zal de beneden- en bovenverdieping in gebruik nemen. Beneden wordt naast de standaardruimtes onder andere voorzien in een kantoor, enkele berg ruimtes en wasruimte. Op de verdieping worden de slaapkamers en badkamer gesitueerd. Indien gewenst kunnen bijvoorbeeld het kantoor en de wasruimte in de toekomst gebruikt worden om geheel gelijkvloers te kunnen wonen.

In de indeling wordt rekening gehouden met het uitzicht en de (hoogte)maten van het pand. Beoogd wordt de keuken en woonkamer aan de voorzijde van het pand te situeren met grote openslaande ramen, in de vorm van vroegere staldeuren. Voor de woonkamer zijn is tevens een pui voorzien in de zuidelijke zijgevel. Op deze manier is er optimaal contact met buiten en de toekomstig groene ruimte rond het pand.



Afbeelding 14. Voorlopig ontwerp – voorgevel (bron: Crooijmans Bouwadvies)



Afbeelding 15. Voorlopig ontwerp – achtergevel (bron: Crooijmans Bouwadvies)



Afbeelding 16 en 17. Voorlopig ontwerp – zijgevels zuidzijde (nieuwe woning) en noordzijde (bestaande (bedrijfs-)woning) (bron: Crooijmans Bouwadvies)

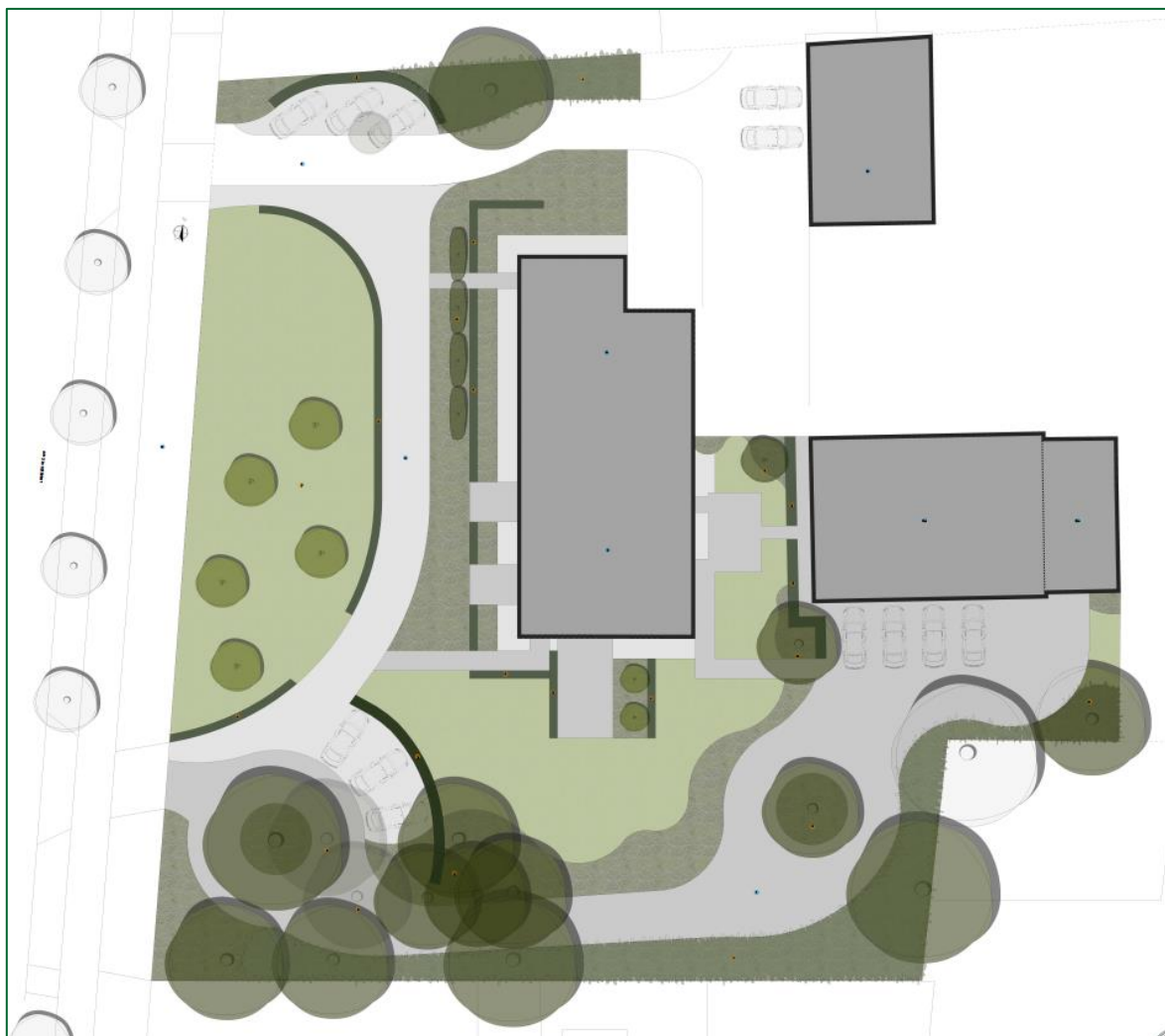
Inpassingsplan

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het erf van een beeldbepalende langgevelboerderij. Met respect voor de karakteristiek van de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld; Landschappelijke inpassing Liesselseweg 199 (ZO. Tuinontwerp, 1 december 2023). Het plan is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. De inpassing bestaat allereerst uit het handhaven van de bestaande, kwalitatief hoogwaardige beplanting op het terrein. Ter versterking van het karakter van het erf wordt daarnaast nieuwe inheemse beplanting aangebracht, die tevens een positief effect heeft op de biodiversiteit.

Het doel van de landschappelijke inpassing is als volgt geformuleerd:

- landschappelijke waarde en elementen van traditioneel boerenerf terugbrengen en versterken;
- bijgebouwen vanuit omgeving grotendeels uit het zicht onttrekken middels toepassen erfbeplanting;
- toepassen inheemse bomen en struiken, passend bij sfeer 'boerenerf';
- bijdrage aan biodiversiteit door toepassing van hoofdzakelijk gebiedseigen vruchtdragende soorten.

De inpassing bestaat uit aanplant van houtwallen, geschoren hagen en fruit- en overige inheemse bomen. Als onderdeel van het plan blijven 9 van de grote bomen behouden, worden 2 bomen vervangen en 15 nieuwe bomen geplant.



Afbeelding 18. Ontwerp landschappelijke inpassing Liesselseweg 199 (bron: ZO. Tuinontwerp)

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. De NOVI voldoet 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.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

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.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van splitsing van een langgevelboerderij en herstel en behoud van het groene erf. De locatie vormt een beeldbepalend object in het buitengebied, dat de ontstaansgeschiedenis van het gebied weerspiegelt.

De bebouwing wordt bij de herontwikkeling zoveel mogelijk verduurzaamd. Uitgegaan wordt van het gebruik van duurzame en (re-)circulaire bouwmaterialen en energiebronnen.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het

verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

In het plangebied is in de huidige situatie sprake van een woon- en werkfunctie. Dit wordt omgezet naar twee woonfuncties. De ontwikkeling betekent voor de huidige en toekomstige situatie een versterking van de kwaliteit van de leefomgeving.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak en bestaande bebouwing. Bij de ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van extra nieuwe bebouwing. Het karakter van het hoofdgebouw wordt behouden en versterkt en het momenteel merendeels verhard voorerf wordt landschappelijk ingepast en grotendeels beplant.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft positieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, onder andere door het verdwijnen van het niet-agrarisch bedrijf en herstellen van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Eén en ander is nader gemotiveerd in hoofdstuk 2 en 4 van deze toelichting.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de 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 is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het buitengebied van Deurne is ten opzichte van het rijksbeleid kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan de herbestemming en woningsplitsing.

3.1.2. Besluit en ministriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

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

Het plangebied is in het Rarro aangewezen als 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 90 meter t.o.v. NAP'. Op grond van deze aanduiding geldt een maximale bebouwingshoogte van 90 meter boven NAP. Bij het initiatief is geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing en de hoogte van bestaande bebouwing komt bij lange na niet in de buurt van 90 meter. De ontwikkeling blijft dan ook ruimschoots binnen de maximaal toegestane hoogtemaat. Voor het overige bevatten het Rarro of Barro voor het plangebied geen beperkingen, betrekking hebbend op o.a. militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur.

Conclusie

Het Barro en Rarro vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het ruimtelijk

plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Daarnaast geldt, in hoofdlijn, dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als geen nieuwe bebouwing wordt opgericht.

De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het hergebruiken van een bestaande langgevelboerderij, momenteel in gebruik als bedrijfswoning en garagebedrijf, als twee burgerwoningen en herbenutten van een deel van het vrijstaand bedrijfsgebouw als bijgebouw. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing en de omvang van de ontwikkeling is zeer beperkt. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing voor de herontwikkeling van Liesselseweg 199.

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. Door de visie op te stellen als Omgevingsvisie, loopt de provincie hiermee vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. In lijn met de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofddopgaven omschreven:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt, in lijn met de uitgangspunten voor de Omgevingswet, beoogd om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk neer te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De beoogde ontwikkeling van de beëindiging van het niet-agrarisch bedrijf, het gebruik van de bestaande bebouwing als burgerwoning en woningsplitsing, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogaven uit de Omgevingsvisie. Daarbij past het plan wel in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie aangezien het bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorisch/ beeldbepalend erfgoed, een vitaal platteland en (beperkt) ruimte geeft voor de beoogde groei van de bevolking in het gebied. Omdat daarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand pand is tevens sprake van een duurzaam initiatief. De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur. Gezien het schaalniveau doet het voornemen geen afbreuk aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie en draagt hier op beperkte schaal aan bij.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden. Na vaststelling van deze omgevingsverordening zijn een aantal wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. De meest recente geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 1 augustus 2023.

Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. In dit ontwerp zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. Deze worden in deze paragraaf dan ook getoetst.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie als volgt aangewezen (waar aanduidingen meerdere malen zijn opgenomen, worden deze slechts éénmaal benoemd):

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
Kaartbeeld 1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
		Instructieregels voor gemeenten
		Instructieregels voor waterschappen

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
		Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
Kaartbeeld 2.	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
		Bescherming Natura 2000
		Stalderingsgebied
Kaartbeeld 3.	Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Verstedelijking afweegbaar
Kaartbeeld 6.	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
Kaartbeeld 8.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
		Normen wateroverlast
Kaartbeeld 10.	Rechtstreeks werkende regels: beperkingen grootschalige logistiek	Beperkingen grootschalige logistiek

Op grond van de kaartlagen '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen verdere bepalingen voor het plangebied.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor de locatie. Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op kaart 6 relevant. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen binnen Gemengd landelijk gebied.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Bescherming Natura 2000' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Op de locatie Liesselseweg 199 is geen veehouderij aanwezig en het plan ziet ook niet op het realiseren van een veehouderijbedrijf/-tak. Deze aanduidingen worden voor het overige dan ook onbesproken gelaten.

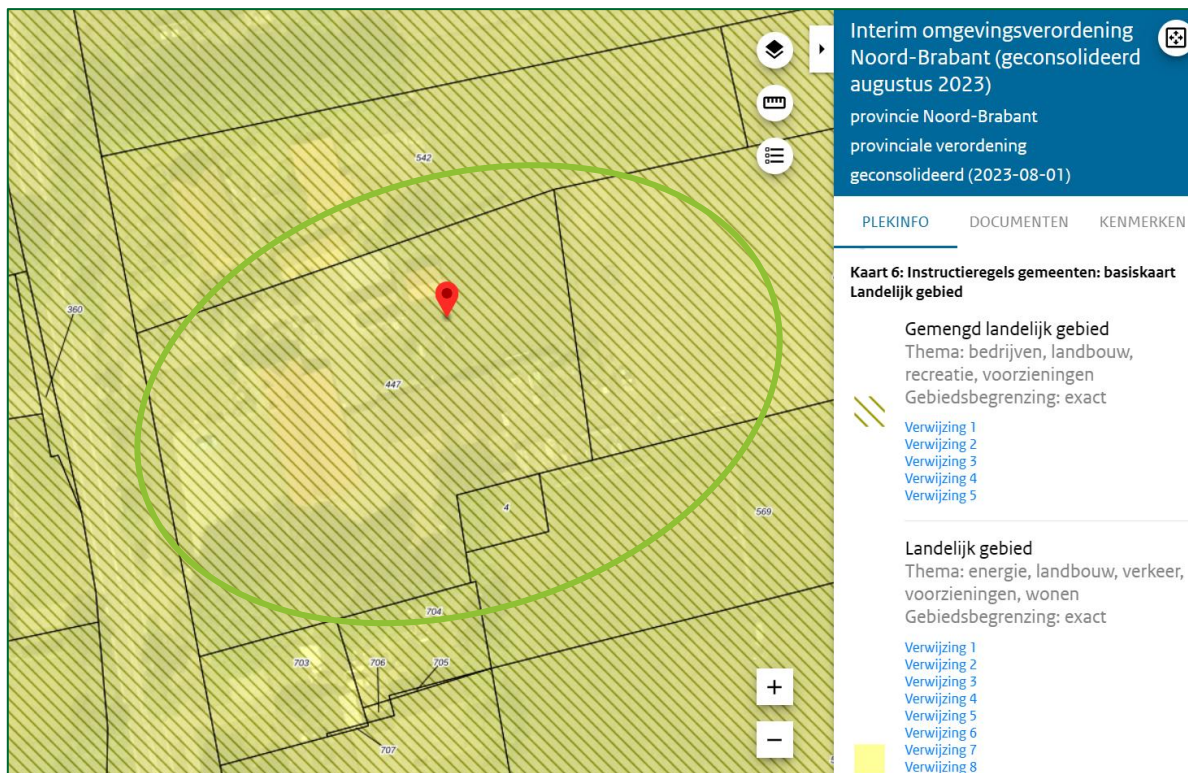
De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' is rechtstreeks van toepassing bij bepaalde activiteiten die bij onderhavig project niet aan de orde zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). De aanduiding wordt voor het overige daarom onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Ook deze aanduiding wordt voor het overige onbesproken gelaten.

Binnen de zone 'Verstedelijking afweegbaar' zijn onder voorwaarden bepaalde vormen van nieuwvestiging van een duurzame stedelijke functie mogelijk. Deze gebieden worden beschouwd als overgangsgebied tussen de bestaande stedelijke zones en het buitengebied en kunnen deels een rol vervullen in de opvang van (nieuwe) stedelijke functies. Met de splitsing van de langgevelboerderij is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder ‘Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten’ (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking.

Het vaststellen van een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning, toekomstig omgevingsplan) valt onder de reikwijdte van ‘Instructieregels aan gemeenten’ (Hoofdstuk 3 van de IOV). Vanuit deze regels moet in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening ten eerste voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 19. Uitsnede basiskaart Landelijk gebied uit Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant Liesselseweg 199 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is

en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor het plangebied Liesselseweg 199 is sprake van een bestaand bouwperceel. Daarbij is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.3 van deze toelichting).

Door het benutten van bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De lagenbenadering vraagt om een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. Voor de ontwikkeling van het plangebied geldt dat er sprake is van bestaande, beeldbepalende bebouwing op een erf dat op dit moment in gebruik is voor een niet-agrarisch bedrijf. De herontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan herstel van de kwaliteiten en karakteristieke waarden van het pand en perceel en de toekomstige instandhouding van dit geheel. De locatie is reeds gedurende lange tijd bewoond, tot heden als bedrijfswoning.

De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

De meerwaardecreatie van dit plan blijkt o.a. uit de bijdrage van het initiatief aan het behoud en herstel van de beeldbepalende bebouwing met cultuurhistorische waarden, een beperkte bijdrage aan de lokale woningbouwbehoefte en het versterken van ruimtelijke kwaliteit door sloop en de landschappelijke inpassing. Ook wordt het bestemmingsplan ten dienste van 'bebouwde functies' verkleind en wordt een deel van de aanwezige verharding op het voor- en achterterrein verwijderd.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Voor dit aspect wordt verwezen naar onderstaande toetsing van de splitsingsregels.

Structuren en aanduidingen

Gemengd landelijk gebied

In paragraaf 3.6.7 zijn de regels opgenomen voor ontwikkeling van niet agrarische functies in het Landelijk gebied. Voor de ontwikkeling aan Liesselseweg 199 is artikel 3.68 'Wonen in landelijk gebied' en artikel 3.69 'Afwijkende regels (burger)woningen van belang.

De regels worden hieronder *grijs cursief* weergegeven en getoetst.

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.*

Het plan voorziet in hergebruik van de bestaande bedrijfswoning als twee burgerwoningen. Hiertoe zijn de bepalingen in artikel 3.69 van belang. Er is geen sprake van zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen of vestiging van een andere functie.

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:*
 - i. *De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - ii. *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 ruimte; 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.*

In dit geval is sprake van gebruik van bedrijfswoning als burgerwoning en woningsplitsing, waarbij één nieuwe burgerwoning mogelijk wordt gemaakt in een bestaande beeldbepalende langgevelboerderij. Zoals uit artikel 3.69 sub b blijkt is dit toegestaan als een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit en de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.

De langgevelboerderij Liesselseweg 199 is door de Monumentencommissie aangewezen als beeldbepalend pand (zie bijlage 4).

Het pand heeft een forse omvang (footprint ca. 370 m², inhoud ruim 1.900 m³) en vergt een fikse inspanning om te verbouwen vanuit het huidige gebruik als garagebedrijf tot woning en, zowel voor bebouwing als buitenterrein, veel onderhoud. Door het splitsen van de langgevelboerderij worden deze kosten en werkzaamheden gedeeld en wordt de haalbaarheid om het beeldbepalend pand in goede staat te brengen, behouden en benutten vergroot.

Bij de herontwikkeling is sprake van sloop van een beperkt deel van de bedrijfsgebouwen en verwijderen van een significante oppervlakte verharding op het voor- en zijerf. De sloop betreft ca. 65 m², de te verwijderen verharding 520 m². Om de sloop en het verwijderen van de verharding juridisch te borgen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 4.3.5), gekoppeld aan een bijlage bij de regels, waarbij de betreffende bebouwing en verharding is aangeduid (bijlage 4 bij de regels: Kaartbeeld te slopen bebouwing bestemmingsplan Liesselseweg 199, Deurne. Maart 2024). Tevens is de afspraak verankerd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en initiatiefnemer is gesloten.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en dit beleidskader geen belemmering vormt voor het plan.

3.2.3. Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Sinds medio 2022 is aanvullend op de Interim omgevingsverordening de 'Regeling van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 11 juli 2023 houdende het vaststellen van uitgangspunten voor de beoordeling van de fysieke tegenprestatie voor het versterken van omgevingskwaliteit', kortgezegd Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit, van kracht. In deze

beleidsregel (geactualiseerd 26 juli 2023) wordt onder meer verder invulling gegeven aan de kwaliteitsbijdrage bij realisatie van nieuwe woningen door splitsing.

Voor de locatie Liesselseweg 199 zijn vanuit dit beleid de bepalingen in artikel 5 en artikel 7 van belang.

Hierin zijn de criteria vastgelegd die Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden door splitsing van een beeldbepalende boerderij. De criteria zijn hieronder opgesomd en getoetst:

Artikel 5 Versterken omgevingskwaliteit bij splitsen beeldbepalende woonboerderij

- a. *de fysieke tegenprestatie is qua omvang gelijk aan een tegenprestatie van € 62.500;*

Voor de ontwikkeling is een berekening gemaakt met de rekenmodule, behorende bij de Beleidsregel omgevingskwaliteit. Een uitdraai is opgenomen als bijlage 5. De berekening gaat uit van:

- Sloop en verwijderen verharding (aan de hand van normbedragen);
- Waarde landschappelijke inpassing.

Hoewel bij het plan ook sprake is van een fysieke tegenprestatie door herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen in het pand, wordt dit (vooralsnog) niet meegenomen in de berekening. In deze fase van de procedure (herziening bestemmingsplan) is onvoldoende zicht op dit aspect, om hiervan een zorgvuldige inschatting te kunnen maken. De benodigde tegenprestatie wordt deels gevormd door de twee bovengenoemde fysieke ingrepen en deels door de aankoop van een resttitel.

- b. *de splitsing is inpandig;*

Het bestaande hoofdgebouw wordt inpandig gesplitst. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

- c. *bij de situering van de bijgebouwen wordt rekening gehouden met het beeldbepalende karakter van de woonboerderij; en*

Bij de herontwikkeling wordt een deel van het vrijstaande (voormalig) bedrijfsgebouw gesloopt. Voor het overige blijven de bestaande bijgebouwen bij de (voormalige bedrijfs-)woning en het resterend deel van het voormalig bedrijfsgebouw behouden als bijgebouwen. Dit is passend bij het karakter van de woonboerderij.

- d. *behoud van het beeldbepalende karakter van de woonboerderij, waaronder het tegengaan van verstoring van het beeldbepalende karakter door het realiseren van uitbouwen, is feitelijk en juridisch geborgd.*

In de regels is vastgelegd dat binnen het plangebied uitsluitend vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. Aangebouwde bijgebouwen en/ of aan- of uitbouwen zijn niet toegelaten.

Artikel 7 Waardering fysieke tegenprestatie

- b. *in het geval dat een onvoldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit kan worden geleverd voor het bouwen van een woning, kan de tegenprestatie worden aangevuld met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, waarbij een minimumbedrag geldt van € 20.000;*

Op basis van de berekening is een resttitel ter waarde van € 45.892,- noodzakelijk voor de ontwikkeling.

- g. *voor het toevoegen van landschapselementen:*

1°. *biedt het ruimtelijk plan inzicht in de kosten van de realisatie van de landschapselementen en de aanleg en instandhouding juridisch wordt geborgd;*

2°. *kan de afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting niet als fysieke tegenprestatie worden ingebracht;*

Het landschappelijk inpassingsplan vormt de basis voor de waardering van de tegenprestatie. De berekening is opgenomen in bijlage 5.

Met de kwaliteitsbijdrage in de vorm van landschappelijke inpassing en de aankoop van een resttitel wordt de benodigde bijdrage omgevingskwaliteit geleverd.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Deurne 2030

De Structuurvisie Deurne 2030 is vastgesteld op 13 maart 2018. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie bestaat uit het tekstdocument en twee kaartbeelden; de kaart Omgevingskwaliteit en kaart Verdeling van functies.

Op de kaart Omgevingskwaliteit is het beoogd plangebied aan de Liesselseweg aangemerkt als 'Essen en kampenlandschap'. Dit landschapstype is in de structuurvisie niet verder uitgewerkt, maar komt wel terug in het Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.



Afbeelding 20. Uitsnede Structuurvisie Deurne 2030, kaartbeeld Omgevingskwaliteit (bron: gemeente Deurne)

Op de kaart 'Verdeling van functies' is Liesselseweg 199 gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'Gebied met een gemengde plattelandseconomie' met aanvullend 'Afwegingsruimte bedrijventerreinen'.

In de structuurvisie wordt in de paragraaf 'Gebied met een gemengde plattelandseconomie' onderkend dat het verdwijnen van tientallen veehouderijen zal zorgen voor een sterke verandering van de bebouwing van het landschap. Door op het platteland ruimte te bieden aan andere functies, ontstaat een nieuwe dynamiek.

Gestreefd wordt naar een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap. In de visie is bepaald dat alle functies rekening met elkaar dienen te houden en nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk (1), economisch (2) en landschappelijk (3) passend dienen te zijn in het buitengebied.



LEGENDA

Wonen en centrumvoorzieningen

- Woonkernen
- Centrumgebied
- Spoorzone

Werklocaties

- Bedrijventerrein en kantoorgebied
- Afwegingsruimte bedrijventerrein

Verkeer

- A67
- Regionale ontsluiting
- Gebiedsontsluiting

Landelijk gebied

- Gebied met een gemengde plattelandseconomie
- Contour Primag
- Glastuinbouw ontwikkeling
- ① Glastuinbouw vestigingsgebied Langstraat
- ② Glastuinbouw doorgroeigebied Helenaveen
- Hippisch centrum Deurne
- Buurtschappen
- Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland

Water

- Hoofdwaterwegen
- Waterwingebied
- Waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden (ingericht of nog in te richten)
- Structuurvisie Groene Peelvallei
- Begrenzing

Gemeente Deurne

Afbeelding 21. Uitsnede Structuurvisie Deurne 2030, kaartbeeld Verdeling van functies (bron: gemeente Deurne)

De zone 'afwegingsruimte bedrijventerreinen' is opgenomen aansluitend aan het bestaande bedrijventerrein Kranenmortel. Deze ruimte biedt een strategische reserve voor het geval dat andere bedrijfsbestemmingen en -locaties om ruimtelijk relevante redenen komen te vervallen en verplaatsing daarvan ruimtelijk nodig is. Het vormt ook een reserve voor een uitbreiding van de bedrijventerreinen wanneer die om economische en ruimtelijke redenen wenselijk is. Daarbij geldt als hoofdlijn van beleid voor werklocaties dat komende jaren (sinds vaststelling visie 2018) geen aanbodgerichte, grootschalige uitbreiding van bedrijventerreinen meer plaatsvindt.

In de structuurvisie is geen beleid opgenomen voor omschakeling van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied naar wonen.

Voor de beoogde omvorming van Liesselseweg 199 wordt afgewogen dat voldaan wordt aan de drie afwegingscriteria voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied;

1. Maatschappelijk zorgt het vervangen van de bedrijvigheid door een woonfunctie voor het verdwijnen van een milieubelastende activiteit in een gebied met milieugevoelige functies (omliggende burgerwoningen). Daarnaast wordt door boerderijsplitsing een beperkte bijdrage geleverd aan de vraag naar nieuwe burgerwoningen en kan in deze specifieke situatie de mogelijkheid worden geboden om kinderen naar hun ouderlijk huis terug te laten keren;
2. Vanwege de leeftijd van initiatiefnemers is afgelopen jaren alleen geïnvesteerd in vernieuwing van het bedrijf wanneer dat nodig was (bijvoorbeeld vanwege milieuregelgeving of defecten). Het geheel actualiseren van het bedrijf zodat het voldoet aan alle eisen en wensen van deze tijd vergt de nodige investeringen, waarbij het de vraag is of het bouwkundig mogelijk is deze in de bestaande langgevelboerderij te realiseren. De kinderen van initiatiefnemer geven de voorkeur aan het overnemen van het ouderlijk huis om dit om te vormen naar twee woningen. Ook op deze manier ontstaat economische meerwaarde en een toekomstbestendig gebruik. De wens van één van de kinderen om de nieuw te realiseren woning duurzaam en energieneutraal te laten zijn, maakt dat de ontwikkeling goed scoort op de 3 pijlers 'people – planet – profit' en de Global Goals (SDG's);
3. Uitgangspunt is de herontwikkeling gepaard te laten gaan met het opruimen van het buitenterrein, sloop van een deel van de bebouwing, vastleggen van de bestaande, landschappelijk waardevolle beplanting en aanvullende inpassing. Daarbij wordt het gebruik van de locatie voor twee woonfuncties landschappelijk meer passend geacht dan het gebruik voor een woonfunctie en niet-agrarische bedrijfsfunctie.

Hoewel het perceel is opgenomen in de afwegingsruimte bedrijventerreinen wordt niet aannemelijk geacht dat de gronden daadwerkelijk worden benut voor ontwikkeling van een bedrijventerrein. Het perceel wordt omgeven door burgerwoningen, waarvan niet reëel is dat zij zullen worden omgezet in bedrijventerrein. Het ligt meer voor de hand dat het gebied transformeert naar een bebouwingslint als uitloper van Deurne met voornamelijk woonfuncties.

De gemeente stelt dat de structuurvisie een uitnodiging is 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.

Initiatiefnemers nemen deze uitnodiging van de gemeente aan en menen met het voornemen tot herontwikkeling van Liesselseweg 199 een positieve bijdrage te leveren aan de fysieke leefomgeving ten zuiden van Deurne, aan de landschappelijke kwaliteit en aan de woningbehoefte.

3.3.2. Woonvisie

In de gemeentelijke Woonvisie is een afwegingskader voor woningbouwlocaties buiten bestaand stedelijk gebied opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan op basis hiervan besluiten om het splitsen van een monumentale- of beeldbepalende panden in meerdere woningen of wooneenheden toe te staan. Vanuit het woonbeleid is de omzetting naar regulier wonen en woningsplitsing dan ook zonder nadere voorwaarden toegestaan.

3.3.3. Nota ruimte voor dynamiek

In de Nota ruimte voor dynamiek is de regeling voor ‘Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen’ opgenomen. De hierin opgenomen bepalingen zijn relevant voor het toekomstig zuidelijk woonperceel, waar behoud van het merendeel van het bestaande bedrijfsgebouw gewenst is.

De bouwsteen om extra bijgebouwen te behouden kan formeel niet worden toegepast omdat binnen het plangebied sprake is van het omschakelen van een bedrijfsbestemming (APK-keuringsstation) naar een woonbestemming. De bouwsteen, zoals vastgesteld voor de gemeenteraad, biedt uitsluitend de mogelijkheid voor een grotere oppervlakte bijgebouwen bij het omschakelen van agrarische bedrijfsbebouwing naar wonen.

Vanuit de regeling kan worden geconcludeerd worden dat het bevoegd gezag een grotere oppervlakte bijgebouwen, wanneer sprake is van bestaande bebouwing, in sommige situaties in het buitengebied aanvaardbaar vindt. Voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe situatie, heeft de oorspronkelijke bestemming geen invloed.

Beoogd wordt bij de zuidelijke woning 225 m² van het bestaande gebouw te behouden als bijgebouw. Het betreffende gebouw heeft een hoogte van 5,2 meter. Deze bouwhoogte past binnen de regels van het bestemmingsplan voor bijgebouwen bij een woning. Het gebouw is daarmee niet te fors.

Tevens is het gebouw stedenbouwkundig aanvaardbaar in de omgeving en is het gebouw qua architectonische verschijningsvorm in lijn met het bestaande hoofdgebouw. Het past binnen het sfeertype van een voormalig boeren erf en draagt daarmee bij aan het beeld dat de locatie geeft over de geschiedenis van het gebied.

Tenslotte is het gebouw in goede staat. Gezien de grondposities van initiatiefnemers hebben zij nog enkele landbouwmachines en werktuigen nodig. Het gebouw wordt gebruikt als stalling van landbouwmachines ten behoeve van hobbymatig bewerken van akkerland.

In lijn met het beleid in de Nota ruimte voor dynamiek voor vrijkomende agrarische bedrijfslocaties wordt middels maatwerk een beperkte oppervlakte extra bijgebouwen toegestaan op het zuidelijk woonperceel.

3.3.4. Transitieprogramma buitengebied Deurne

De ontwikkeling van Liesselseweg 199 draagt bij aan het verwezenlijken van een aantrekkelijk landschap in het buitengebied van Deurne doordat voldaan wordt aan de beleidsregels Kwaliteit landschap en een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld (zie paragraaf 3).

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een duurzaam en gezond buitengebied voor mens en natuur omdat de planologische mogelijkheden voor het garagebedrijf en APK-keuringsstation verdwijnt en de bedrijfsbestemming wordt weggenomen. Er is dan ook sprake van een afname van verkeersbewegingen en uitstoot van diverse emissies. Daarnaast verbetert de ruimtelijke uitstraling van de locatie door het vervangen van verharding door groen en het verbouwen en opknappen van de langgevelboerderij.

3.3.5. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Het Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap is de gemeentelijke uitwerking van het provinciale beleidskader voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. In het beleidskader is opgenomen hoe de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering beoogd is bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunt is een kwalitatieve invulling op locatie. 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. Er wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën, rekening houdend met de impact van de ontwikkeling.

Uit het beleidskader wordt duidelijk dat functieverandering van (voormalige) agrarische en niet-agrarische bedrijven een categorie 3 ontwikkeling betreft. Inmiddels heeft de provincie echter aangegeven dat een dergelijke omschakeling als een categorie 2 ontwikkeling kan worden beschouwd. Er wordt dan ook toepassing gegeven aan categorie 2, waardoor de Nota Kostenverhaal buiten toepassing blijft. Op basis van de Interim Omgevingsverordening en categorie 2 is landschappelijke inpassing vereist. Daarnaast is sprake van een kwaliteitsbijdrage ter compensatie van de nieuwe woonfunctie op het perceel (in bestaande bebouwing).

De landschappelijke inpassing is vormgegeven op basis van de ontwerpprincipes voor het essen- en kampenlandschap, waartoe het plangebied behoort. Voorbeelden vanuit het beleidskader die in het plangebied reeds (deels) aanwezig zijn en (verder) kunnen worden toegepast zijn:

- Zijdelingse erfgronden volledig ingeplant met een houtsingel of bomenrij;
- Naast functionele verharde delen direct rond de woning(en) inzet van blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen om het algehele beeld te verzachten;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten;
- Rond de woning(en) is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk.

4. Onderzoeksaspecten

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. Ook is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

In het plangebied verdwijnt het bedrijfsmatig gebruik, zijnde een autogarage met APK-keuringsstation voor bussen. In de nieuwe situatie is wonen de hoofdfunctie op de locatie.

In plaats van één bedrijfswoning en bedrijf zijn op de locatie in de toekomst twee burgerwoningen toegestaan. Met dit gebruik is sprake van milieugevoelige functies. Voor activiteiten buiten de eigen inrichting, geldt dit tevens in de huidige situatie. Ook een bedrijfswoning vormt een gevoelige functie ten opzichte van omliggende inrichtingen.

Het verdwijnen van het bedrijf heeft positieve gevolgen voor de (directe) omgeving van de locatie. De milieu-invloed van het garagebedrijf op de omgeving verdwijnt immers.

In deze paragraaf worden, aan de hand van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009), twee deelvragen beantwoord:

- Is ter plaatse van de gevoelige functies op Liesselseweg 199 te Deurne sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gezien vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering?
- Zorgt het nieuwe gebruik van het plangebied voor onevenredige beperkingen voor de belangen en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven?

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 (in principe) te worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens 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'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;

- 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 zonerende 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 gemotiveerd 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.

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

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

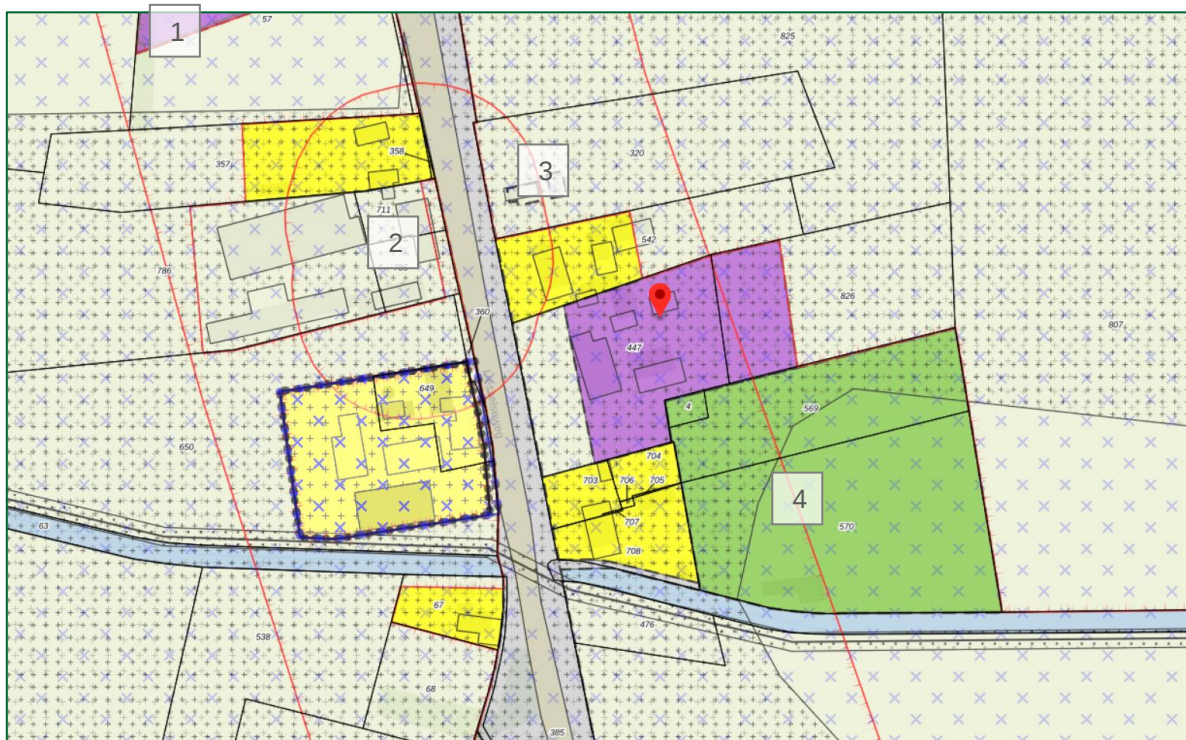
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De locatie Liesselseweg 199 is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied met hoofdzakelijk woonfuncties. Wel is de Liesselseweg een belangrijke doorgaande weg. Gezien de afstand tot de openbare weg wordt (worst case) uitgegaan van het gebiedstype 'rustig woongebied'.

Binnen het plangebied is in de huidige situatie een niet-agrarisch bedrijf toegestaan in de vorm van een garagebedrijf. Op grond van de VNG-lijst geldt voor bedrijven in de functiegroep 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' milieucategorie 2, waarvoor in een rustige woonomgeving een afstand geldt van 30 meter.

In de nieuwe situatie wordt de locatie gebruikt als burgerwoningen. Deze gebruiksvorm geldt als milieugevoelige functie. Geïnventariseerd is welke functies in de omgeving aanwezig zijn, en wat hun milieu-invloed is.



Afbeelding 22. Weergave inrichtingen omgeving Liesselseweg 199 (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

	Bestemming/ omschrijving	Toegekende milieucategorie VNG-lijst	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonomgeving (meter)	Feitelijke afstand bouwvlak – grens woonbestem- ming	Voldoet ja/ nee
1.	Niet-agrarisch bedrijf - taxibedrijf	2	30	173	J
2.	Agrarisch bedrijf – (vollegronds)teeltbedrijf	2	30	32	J
3.	Agrarisch bedrijf - voormalige agrarische bedrijfsgebouwen; statische opslag	2	30	35	J
4.	Sportvelden	3.1	50	0	N

In bovenstaande tabel is uitgegaan van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' voor Liesselseweg 199. De bestaande langgevelboerderij is aan de noordwest-, noord- en zuidoostkant respectievelijk 25, 14 en 20 meter van de grens van het eigen bouwvlak gelegen. Vanwege de aanwijzing als beeldbepalend pand staat vast dat de woonboerderij niet verplaats mag of zal worden, waardoor ook verzekerd is dat de feitelijke afstand groter is dan in bovenstaande tabel opgenomen. Tevens is hierbij van belang dat de gehele langgevelboerderij op basis van de maximale planologische mogelijkheden reeds voor de woonfunctie gebruikt mag worden (zie ook paragraaf 1.3).

Aan de westzijde grenst het bestemmingsvlak van de sportvelden aan het plangebied. Het bestaande (voormalig) bedrijfsgebouw/ bijgebouw is zo'n 11,5 meter van de perceels- en bestemmingsgrens gelegen.

De buitenlijn van het westelijk voetbalveld is op korte afstand van de bestemmingsgrens gelegen. Het clublokaal/ kantine bevindt zich op ruim 90 meter.

Uit de VNG-lijst blijkt dat de aanbevolen afstand van 50 meter is gebaseerd op het aspect 'geluid'. Voor geur en stof bedraagt de aanbevolen afstand 0 meter. Vanuit deze aspecten wordt dan ook geen hinder verwacht.

Naast de mogelijke hinder vanuit het aspect geluid, vormt licht afkomstig van lichtmasten een aandachtspunt bij sportvelden. Dit aspect komt slechts beperkt terug in de VNG-lijst, maar is uiteraard wel in de toetsing betrokken.

Voor de aspecten geluid en licht zijn separate toetsen uitgevoerd, die worden beschreven in de paragrafen 4.3 en 4.6.

Conclusie

Voor vrijwel alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure tot het plangebied. Voor de sportvelden is in navolgende paragrafen een nadere toetsing opgenomen.

Binnen het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op grond van de VNG-lijst en gelden van daaruit geen beperkingen voor het gebruik van gebouwen of gronden. Aangezien aan de aanbevolen afstanden wordt voldaan hebben de woningen geen beperkende werking voor het functioneren en de mogelijkheden van de omliggende inrichtingen.

Tenslotte heeft de woonfunctie binnen het plangebied geen negatieve invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

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.

Hoewel de gehele langgevelboerderij reeds gebruikt mag worden als woning (zie paragraaf 1.3) is voor het aspect wegverkeerslawaaï een onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Akoestisch onderzoek toets Wet geluidhinder Liesselseweg 199 te Deurne' (Target advies, 14 november 2023), opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor twee gevels wordt overschreden, waarbij voor één gevel tevens sprake is van overschrijding van de maximum ontheffingswaarde. Bron- of overdrachtsmaatregelen of maatregelen in de vorm van een dove gevel worden bij het beeldbepalend pand niet beschouwd als passend.

De gecumuleerde waarde is getoetst aan de 'methode Miedema'. De Liesselseweg is hierbij bepalend en leidt tot de kwalificatie 'tamelijk slecht'. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op grond van de resultaten van het onderzoek is door het bevoegd gezag afgewogen dat de herontwikkeling mogelijk is nu de betreffende ruimtes reeds gebruikt mogen worden voor de woonfunctie, autoverkeer steeds stiller wordt (met name door toename elektrische voertuigen) en de wetgeving voor de realisatie van het plan significant wijzigt op dit onderwerp, waardoor de ontwikkeling wel voldoet aan de normen.

Bij de verbouw wordt gebruik gemaakt van dusdanige geluidwerende materialen en maatregelen, dat het binnenniveau voldoet aan de grenswaarde.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een, op grond van de Wet geluidhinder, gezoneerd industrieterrein.

Wel is in de directe omgeving van het plangebied een functie aanwezig, die gezien het resultaat van de VNG-toets (zie paragraaf 4.2) vanuit geluid mogelijk significant invloed heeft op het plangebied. Het betreft de naastgelegen sportvelden.

Zoals toegelicht in voorgaande paragraaf is de VNG-lijst een indicatieve lijst om de hinder van inrichtingen op geluidgevoelige functies te bepalen. Voor geluid van 'veldsportcomplexen' is een aanbevolen afstand van 50 meter in een rustige woonomgeving opgenomen. Hierbij ontstaat het geluid met name door stemgeluid van spelers en toeschouwers en geluidsuitstraling vanuit de kantine. De feitelijk aanwezige afstand tussen het meest nabijgelegen voetbalveld en de woonboerderij bedraagt iets meer dan 25 meter.

Voor de specifieke toetsing van de situatie in het plangebied wordt eerst ingezoomd op de toepasbaarheid van de aanbevolen afstand uit de VNG-lijst. In deze lijst wordt geen onderscheid gemaakt tussen de omvang en gebruiksintensiteit van voorzieningen. In dit geval is sprake van een lokale voetbalvereniging met twee velden, waarvan één voldoet aan (de KNVB-) wedstrijdafmetingen. De voetbalclub traint één avond per week, anderhalf uur, op de locatie (donderdag van 19.30 – 21u) ([Trainingstijden | V.V. Racing Boys \(jigsy.com\)](https://www.jigsy.com)). Afgelopen periode is er geen elftal geweest dat deelnam aan de KNVB-competitie, wel wordt beoogd dit op korte termijn weer op te starten.

De sportvelden worden dan ook beperkt gebruikt, zowel qua frequentie als qua tijdsduur. Daarbij is relevant dat het hoofd-/ wedstrijdveld aan de oostzijde is gelegen, op de grootste afstand van de woonboerderij. De afstand van dit veld tot de woonboerderij bedraagt ruim 77 meter. De afstand van het clublokaal tot Liesselseweg 199 bedraagt meer dan 100 meter.

De hinder die ontstaat vanuit het gebruik van de voetbalvelden aan de Liesselseweg 205 staat niet in verhouding tot hinder vanuit 'veldsportcomplexen' met bijvoorbeeld meerdere verenigingen (voetbal, hockey, honkbal, tennis e.d) en/ of omvangrijkere clubs met meerdere competitie-elftallen en jeugdelftallen. De indicatieve VNG-afstand van 50 meter is voor de activiteiten binnen de inrichting dan ook onevenredig hoog. Daarbij wordt voor het hoofdveld en de kantine wel voldaan aan deze aanbevolen afstand.

Gekeken naar het plangebied, geldt dat de gehele woonboerderij reeds gebruikt mag worden voor de functie wonen (zie ook paragraaf 1.3). Dit gebruik is aanvaardbaar geacht bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de daarop volgende herzieningen. In de nieuwe situatie wijzigt de toetsing voor de sportvelden niet. Voor de toetsing van de milieutoestemmingen zijn zowel het gehele pand Liesselseweg 199, als de bestaande burgerwoningen Liesselseweg 201 en 203 bepalend.

Als gevolg van de functiewijziging en boerderijsplitsing is er dan ook geen sprake van een andere toetsing van de activiteiten binnen het sportcomplex. Voorliggend plan zorgt niet voor (extra) beperkingen binnen dit terrein. Daarbij heeft de bestaande en in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen groenstructuur een afschermende werking, die zorgt voor een reductie in geluidoverdracht.

Het woon- en leefklimaat binnen het plangebied wordt vanwege het beperkt gebruik van de sportvelden, de aanwezige afstand tussen de langgevelboerderij en het hoofdveld en de inrichting van het plangebied als aanvaardbaar beoordeeld.

Conclusie

Binnen het plangebied is reeds sprake van een geluidgevoelige functie, die wordt gewijzigd. Vanuit de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking 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.

De invulling van het plangebied met 2 burgerwoningen valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Daarbij is in het plangebied tot heden een niet-agrarisch bedrijf met bijbehorende emissies en verkeersbewegingen rechtstreeks toegestaan. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is dan ook 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 wanneer in de nieuwe situatie sprake is van een nieuw gevoelig object. Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit.

In voorliggend plan is deels sprake van nieuwe gevoelige objecten, omdat ter plaatse al een bedrijfswoning is toegestaan.

Volledigheidshalve is voor het plangebied de achtergrondconcentratie getoetst. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. De huidige luchtkwaliteit is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Ter hoogte van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde plangebied (µg/m³) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde (µg/m³)
PM10	15	40
PM2,5	10	25
NO ₂	11	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de langgevelboerderij tot twee burgerwoningen.

4.5. Geur

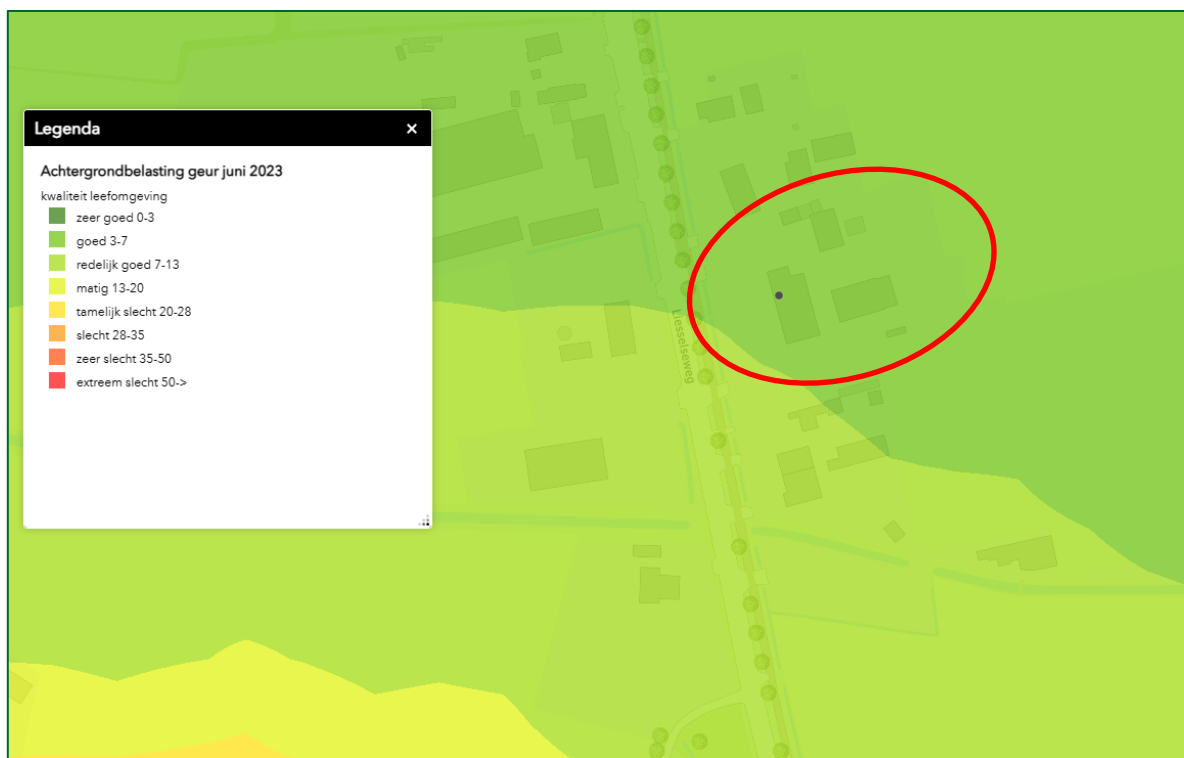
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. De wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, wanneer in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie reeds geurgevoelig objecten toegestaan, in de vorm van de huidige bedrijfswoning en het garagebedrijf. Ook bij het garagebedrijf is immers sprake van gebouwen, waarin gedurende langere tijd dezelfde personen verblijven. Tevens mag de gehele langgevelboerderij op grond van de regels rechtstreeks benut worden als bedrijfswoning (zie ook paragraaf 1.3), op grond waarvan sowieso sprake is van een geurgevoelig object. Naast de langgevelboerderij in z'n geheel vormt ook het vrijstaande bedrijfsgebouw een gevoelig object voor de geuremissie van andere bedrijven.

In de nieuwe situatie wordt de gehele langgevelboerderij in gebruik genomen als woonruimte. Voor de toetsing vanuit het aspect geur is geen sprake van een gewijzigde situatie voor wat betreft dit pand. Het is en blijft een geurgevoelig object. Voor wat betreft het huidige vrijstaande bedrijfsgebouw geldt dat dit op grond van het huidig gebruik een geurgevoelig object betreft (werkplaats en APK-keuringsstation). In de nieuwe situatie wordt een deel gesloopt en een deel behouden, dat wordt gebruikt als bijgebouw bij de zuidelijke woning. Van een geurgevoelige functie is op dat moment (in principe) geen sprake meer.

Door de ontwikkeling ontstaan dan ook geen nieuwe geurgevoelige objecten en wordt de afstand tussen geurgevoelige objecten en omliggende veehouderijen niet vergroot. De ontwikkeling heeft hierdoor geen negatieve verandering tot gevolg voor de toetsing van omliggende veehouderijen op het plangebied.

Uit paragraaf 4.2 is reeds gebleken dat in directe omgeving geen veehouderijen aanwezig zijn.



Afbeelding 23. Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum juni 2023)

Voor de volledigheid is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant geraadpleegd om zicht te krijgen op de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, binnen het plangebied. Uit deze kaart blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van Liesselseweg 199 als 'goed', 3 – 7 OUE/m³ kan worden aangemerkt.

Er is dan ook sprake van een goed - en leefklimaat voor het aspect achtergrondbelasting geur door veehouderijen.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6. Lichthinder

De beschikbaarheid van verlichting is belangrijk voor een groot aantal functies in ons dagelijks bestaan. Gedacht kan worden aan verkeersveiligheid, sociale veiligheid, economische activiteiten en sport. Echter, de blootstelling aan kunstmatige verlichting tijdens de nachtperiode kan negatieve gevolgen hebben voor mens en dier. Daarnaast kost het (schaarse) energie.

In de huidige wet- en regelgeving zijn geen duidelijke afstandsnormen voor het voorkomen van lichthinder opgenomen. De beschikbare bepalingen richten zich met name op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Specifieke regels over kunstlicht komen voort uit de Wet milieubeheer. De strekking van de regels is dan als volgt:

- lichthinder wordt voorkomen en als dat echt niet mogelijk is wordt het tot een aanvaardbaar niveau beperkt;
- de verlichting van gebouwen en van open terrein(en), inclusief de verlichting voor reclamedoelinden, wordt zodanig uitgevoerd dat directe lichtinstraling op lichtdoorlatende openingen van woon- of slaapvertrekken, in gevels of daken van woningen wordt voorkomen;
- gedurende een specifiek tijdspad is de verlichting uit of niet zichtbaar (bijvoorbeeld bij assimilatiebelichting en verlichting bij sportvelden e.d.).

Naast het plangebied zijn twee voetbalvelden gelegen, waarbij bij één veld lichtmasten aanwezig zijn. Het betreft 6 masten aan de west- en oostzijde van het veld. Naast de bepalingen uit de milieuwetgeving heeft de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV) een richtlijn uitgebracht voor het beoordelen van lichthinder. Deze gelden als algemeen maatgevend.

Uit openbaar toegankelijke informatie blijkt dat de voetbalvelden naast het plangebied in de huidige situatie niet in gebruik zijn (bronnen: [Laatste wedstrijd | V.V. Racing Boys \(jigsy.com\)](#), [Geen spelers, en dus doet voetbalclub uit Deurne aan geen enkele competitie mee | Deze verhalen mag je niet missen | ed.nl](#) (13-09-2022), [De bal rolt binnenkort weer in Vreekwijk, maar waar blijven de spelers van eigen bodem? | Deze verhalen mag je niet missen | ed.nl](#) (07-08-2023)). Wel wordt beoogd op korte termijn weer met een elftal te starten en (op termijn) aan de KNVB-competitie deel te nemen. Uitgaande van de website van de vereniging zal er één avond per week getraind worden op de locatie (donderdag van 19.30 – 21u) [Trainingstijden | V.V. Racing Boys \(jigsy.com\)](#). Het gebruik van de sportvelden ligt op dit moment dan ook nog stil en zal hooguit beperkt weer opgestart worden. Bij het gebruik dient voldaan te worden aan de regels uit de milieuwetgeving.

Voor het plangebied geldt dat de gehele langgevelboerderij reeds benut mag worden voor de woonfunctie (zie ook paragraaf 1.3). Op basis van de vigerende juridisch-planologische regels is er dan ook geen sprake van een gewijzigde situatie voor de toetsing van lichthinder. Daarbij zijn de bestaande woningen Liesselseweg 201 en 203 op nagenoeg dezelfde afstand van de veldverlichting gelegen, dan het pand Liesselseweg 199. De afstanden bedragen:

Veldverlichting tot	Afstand (meter)
Liesselseweg 199	30,9
Liesselseweg 201	32,1
Liesselseweg 203	32,5

Bij het afstellen van de verlichting dient de voetbalclub dus reeds in de huidige situatie rekening te houden met het gehele pand Liesselseweg 199 en de naastgelegen woningen Liesselseweg 201 en 203. Tussen de velden en het plangebied is in de huidige situatie reeds een groenstrook aanwezig, die in de toekomst verder zal worden uitgebreid.



Afbeelding 24. Luchtfoto met aanduiding lichtmasten en afstanden tot bestaande bebouwing (afstanden i.v.m. leesbaarheid ook opgenomen in bovenstaande tabel) (bron: pdok.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

Door Lux4u is een lichthinderberekening uitgevoerd om de eventuele impact van de lichtmasten op het plangebied te toetsen. De resultaten zijn vastgelegd in de rapportage 'Liesselseweg 199 Deurne, Lichthinderberekening' (25 november 2023), opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de sportverlichtingsinstallatie voldoet aan de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) van november 2014 met betrekking tot de gekozen waarnemers en gevels voor zone E3 (stedelijk gebied). Ook voor omgevingszone E2 (landelijk gebied) wordt voldaan aan de normen. Dit geldt zowel voor de verticale verlichtingssterkte als voor de lichtsterkte.

Conclusie

Nu uit het onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de normen, wordt geconcludeerd dat het aspect lichthinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling van de langgevelboerderij tot twee burgerwoningen.

4.7. Gezondheid

Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Omgekeerd dient bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld te worden of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied. Geadviseerd wordt hiermee terughoudend om te gaan. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Deurne mag een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Voorliggend plan voorziet niet in nieuw ruimtebeslag voor gevoelige functies, nu op grond van de maximale planologische mogelijkheden de bedrijfswoning reeds binnen de gehele langgevelboerderij is toegestaan. Ook is geen sprake van een toename van de bevolkingsdichtheid binnen het plangebied. In de huidige situatie is sprake van één huishouden en het personeel en bezoekers van het garagebedrijf. In de toekomst is sprake van twee huishoudens.

Binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig. De ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door de aanwezige geitenhouderij.

Endotoxinen

Intensieve veehouderij-bedrijven dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. Dit betreft dus geen harde normstelling, maar een advieswaarde vooruitlopend op de conclusies van benodigd vervolgonderzoek. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m³. Een endotoxine is een celwandfragment van gram-negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellerings'. Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) een aanbevelen aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Binnen 200 meter rondom het plangebied zijn geen varkenshouderijen aanwezig.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot. De meest nabijgelegen pluimveehouderij betreft het vleeskuikenbedrijf Heimolenweg 5, op ruim 750 meter ten zuidenwesten van het plangebied. Gezien de vergunde fijnstofuitstoot van 899,9 kg/ jaar bedraagt de berekende aanbevolen afstand 184 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan deze adviesafstand.

Geconcludeerd wordt dat de voorgeschreven afstanden en normen ten opzichte van veehouderijen ruimschoots worden behaald. De herbestemming en -ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door het aspect endotoxinen.

Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden.

Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Uitsluitend ten oosten van het plangebied zijn onbebouwde agrarische productiegronden gelegen. De afstand van de boerderij tot deze gronden bedraagt meer dan 50 meter. Daarbij zijn de betreffende gronden in eigendom van initiatiefnemer, waardoor hij zelf bepaalt of wel of geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Toepassing is slechts incidenteel, waarbij driftarme spuitdoppen worden gebruikt door de loonwerker en het spuiten van het gewas is uitsluitend toegestaan bij geen tot weinig wind, waardoor vervlieging beperkt wordt. Daarnaast is er diverse groenbeplanting aanwezig aan de rand van het plangebied, die fungeert als overdrachtsmaatregel.

Gezien de afstand, het feit dat het gaat om een bestaand pand waarin reeds een woning aanwezig is en het beperkte gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, heeft dit aspect geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat. Binnen het plangebied is dan ook geen sprake van gezondheidsrisico's door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

4.8. Bodem

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/functie. Met het oog op de toekomstige bebouwing en gebruiksfuncties is binnen het plangebied een verkennend onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de in bijlage 7 opgenomen

rapportage 'Verkennd bodemonderzoek en eindsituatie onderzoek Liesselseweg 199 te Deurne' (BodemInzicht, 31 oktober 2023).

In het onderzoek zijn drie deellocaties aangemerkt als verdachte locatie. Het onderzoek is uitgewerkt in een verkennend onderzoek voor het deel met bedrijfsmatige activiteiten en een verkennend onderzoek voor het overig terrein.

Deelgebied bedrijfsmatige activiteiten

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichten van veldwerk zijn geen bijmengingen aangetroffen in de bodem die duiden op bodemverontreiniging zoals een olie-waterreactie, passieve geurwaarneming of andere zintuiglijke bevindingen.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG1, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de werkplaats in de boerderij, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster BG2, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de werkplaats in de schuur, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In monster BG3, samengesteld uit bovengrond ter plaatse van de opslag van olie en afgewerkte olie, zijn geen gehalten aan olie of PAK gemeten boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster BG5a, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de opslag achter de schuur, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuizen 1, 3 en 4, zijn gehalten aan barium gemeten boven de streefwaarden. De aangetoonde gehalten aan barium kunnen als natuurlijk verhoogd worden beschouwd en vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie

De aanwezigheid van de werkplaatsen, olieopslag en buitenterrein waarbij het vermoeden bestaat dat autowrakken zijn gestald, hebben niet geleid tot verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen in vaste bodem of grondwater.

Deelgebied overig terrein

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

In de bodem is plaatselijk een bijmenging van baksteen waargenomen in de bovengrond. De bijmenging is in het veld beoordeeld en wordt niet als asbestverdacht beschouwd. Het aangetroffen menggranulaat is duidelijk visueel herkenbaar als eenduidig materiaal en, voor zover zintuiglijk beoordeeld kan worden, niet vermengd met asbesthoudend materiaal. Het menggranulaat wordt niet als asbestverdacht beschouwd. De halfverharding wordt niet als bodem beschouwd en valt buiten de scope van dit onderzoek.

Analyseresultaten (meng-)monsters

In mengmonster BG4, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van de bedrijfsruimtes, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster BG6, samengesteld uit licht baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van het erf, is een gehalte aan cadmium aangetoond boven de achtergrondwaarde. Het verhoogde gehalte aan

cadmium is gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van baksteen. De aangetoonde concentratie aan cadmium vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In mengmonster BG7, samengesteld uit visueel schone bovengrond ter plaatse van het onderzochte erf, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van onderzoekslocatie is middels de peilbuizen die geplaatst en bemonsterd zijn in het kader van de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, voldoende onderzocht. De resultaten vormen geen belemmering voor de herbestemming van het terrein.

Conclusie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypothese. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging en boerderijsplitsing.

4.9. 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 dit ruimtelijk plan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het plangebied 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

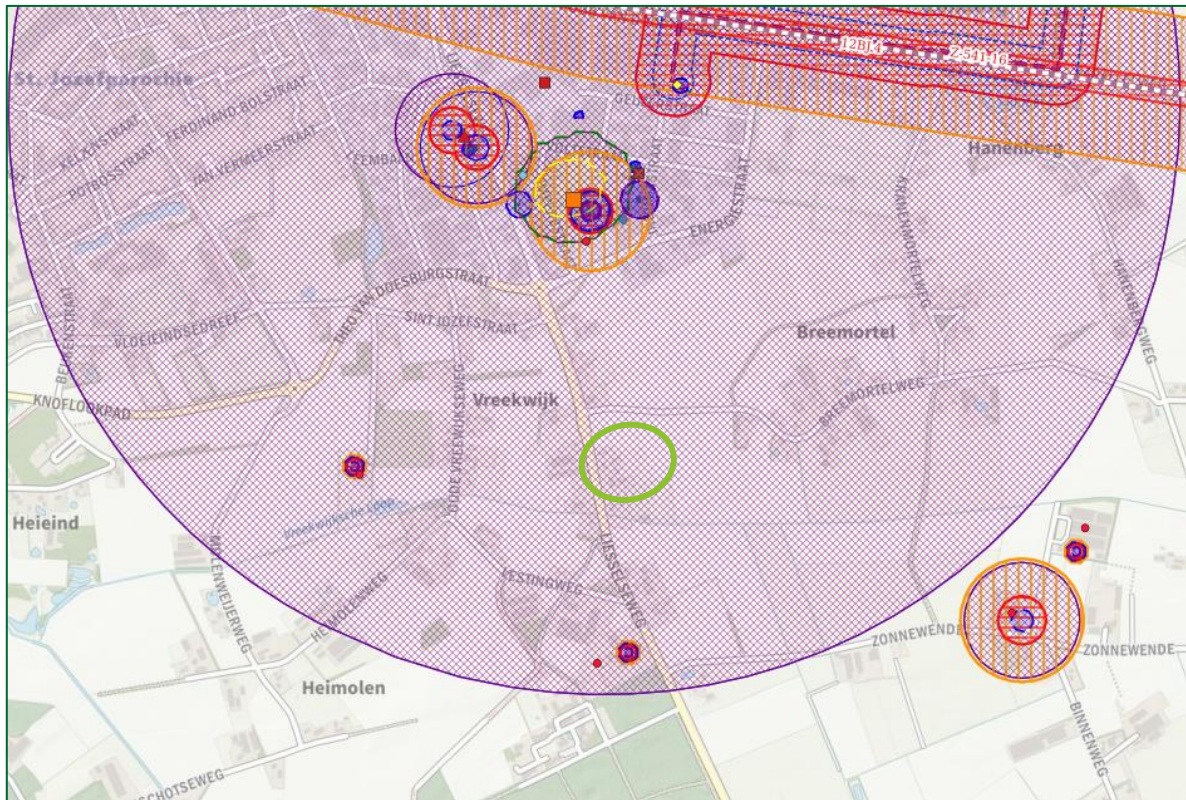
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit 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 Signaleringskaart Externe Veiligheid blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een stationaire bron, gelegen aan de Voltstraat 5. Het betreft een producent van levensmiddelen. De afstand tussen de risicobron en het plangebied bedraagt ruim 1 kilometer.



Afbeelding 25. Uitsnede Signaleringskaart externe veiligheid (bron: signaleringskaart EV)

Binnen het plangebied is sprake van een functiewijziging, zonder toename van het aantal personen binnen het plangebied. De bedrijfswoning wordt omgevormd naar reguliere woning voor één huishouden. De bedrijfsactiviteiten, waarbij nu dagelijks enkele werknemers en bezoekers aanwezig zijn, worden omgevormd naar burgerwoning voor één huishouden. Het betreft huisvesting van reguliere huishoudens, met een voldoende mate van zelfredzaamheid.

Uit de Richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen van de gezamenlijke Brabantse Veiligheidsregio's blijkt dat voor de situatie het standaardadvies geldt. Het advies is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

De woningsplitsing zal worden uitgevoerd voor en door de kinderen van initiatiefnemer, die bekend zijn met de locatie. Zij worden middels dit plan tevens geïnformeerd over de ligging binnen het invloedsgebied. Bij incidenten dient gevlucht te worden in zuidelijke richting, van de risicobron af. Daarnaast worden bij vergunningverlening de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening toegepast.

Wanneer de voorwaarden uit het standaardadvies worden opgevolgd, gelden er geen verdere beperkingen voor de herontwikkeling vanuit de bedrijvigheid aan Voltstraat 5.

Onder het overige is geen sprake van invloed van risicobronnen in het plangebied.

Conclusie

Gezien de afstand en aard van de ontwikkeling leidt aspect externe veiligheid niet tot beperkingen voor de voorgenomen herontwikkeling van Liesselseweg 199, mits het standaardadvies van de veiligheidsregio wordt opgevolgd.

4.10. Kabels en leidingen

In het geldende bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' zijn in of in de omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen opgenomen die planologische bescherming behoeven. Daarnaast is bij de ontwikkeling geen sprake van nieuwbouw. Voor het initiatief gelden dan ook geen belemmeringen vanuit het aspect 'kabels en leidingen'.

4.11. Water

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen 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. 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 voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Nationaal Bestuursakkoord Water, de provinciale Interim omgevingsverordening en het Waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas.

Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

De visie van Waterschap Aa en Maas is beschreven in het Waterbeheerplan Aa en Maas, vastgesteld op 19 november 2021. Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van het waterschap en hoe zij deze doelstellingen willen realiseren. Het plan heeft betrekking op de periode 2022-2027.

In het waterbeheerplan zijn drie programma's uitgewerkt:

1. Waterveiligheid; Dit programma draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Dit onderdeel heeft betrekking op 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 dit programma speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden en terreinen heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In deze gebieden 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.

De waterschapsdoelen en -programma's zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevregend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn geen legger-watergangen gelegen. Ook voor het overige is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied.

Wel ligt er op ruim 40 meter ten zuiden van Liesselseweg 199 (perceel) een primair oppervlaktewater (A-watgang) op grond van de legger met beschermingszone. De beschermingszone heeft een breedte van 5 meter aan weerszijden van de waterloop.



Afbeelding 26. Ligging plangebied ten opzichte van A-watergang met beschermingszone (bron: pdok.nl)

Hemelwater

Het plangebied wordt in gebruik genomen voor twee burgerwoningen in de bestaande langgevelboerderij. Een deel van het vrijstaand bedrijfsgebouw krijgt een nieuwe functie als bijgebouw, het overige deel wordt gesloopt. Daarnaast wordt een aanzienlijke oppervlakte verharding verwijderd. De aanwezige bebouwing wordt in de toekomst nog meer dan nu omgeven door groen.

Door de ontwikkeling neemt het ondoorlatende oppervlak binnen het plangebied af met ca. 65 (sloop) + 520 (verwijderen verharding) = 585 m².

Aangezien het ondoorlatend oppervlak als gevolg van de ontwikkeling afneemt, ontstaan er meer mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie. Daarbij is er geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing.

De rekenregel uit de Keur is dan ook niet van toepassing.

Wel kiezen initiatiefnemers er bij de ontwikkeling voor de langgevelboerderij en het te behouden deel van het huidig bedrijfsgebouw af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Het water wordt deels opgevangen ten behoeve van de tuin en het groen en het overige water wordt in het groen op eigen terrein geïnfiltreerd.

Op het eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde infiltratievoorziening.

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 gronden buiten Stedelijk gebied is afhankelijk van het grondgebruik. Voor grasland en aangrenzende bebouwing is de norm bepaald op 1/10 per jaar.

Het plan voorziet in een beperkte wijziging van het verhard oppervlak. Zoals hiervoor reeds omschreven, neemt het bebouwd en verhard oppervlak af. Daarnaast wordt voor het merendeel van de bestaande bebouwing voorzien in een infiltratievoorziening, gedimensioneerd op de omvang van de bebouwing.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te realiseren woning wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering, zoals in het gebied reeds aanwezig (drukwaterriolering). De huidige bedrijfswoning is hierop reeds aangesloten.

Ook het afvalwater van het huidige garagebedrijf verlaat het perceel via het gemeentelijk riool. Het afvalwater van de bedrijfsactiviteiten is in de toekomst niet meer aan de orde.

Overleg waterbeheerder

Het concept ontwerp bestemmingsplan is beoordeeld door waterschap Aa en Maas. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap (per e-mail 30 november 2023) is deze paragraaf op enkele onderdelen aangepast en aangevuld.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de herontwikkeling van de beeldbepalende langgevelboerderij Liesselseweg 199 tot twee burgerwoningen.

4.12. 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. De gemeente Deurne heeft de archeologische verwachtingswaardes doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Voor het merendeel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor enkele vlakken binnen het plangebied is geen dubbelbestemming van kracht. Daarnaast geldt voor de noordwesthoek de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008).

Op basis van de dubbelbestemming geldt voor een groot deel van het plangebied een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 meter. Voor het beperkte deel waar tevens voornoemde gebiedsaanduiding geldt (en voor de gronden zonder dubbelbestemming) gelden geen beperkingen vanuit archeologie en geen onderzoeksplicht.

Het initiatief gaat uit van renovatie en verbouw van het merendeel van de bestaande gebouwen. Een deel van het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Bij de aanleg van de buitenruimte wordt de bodem niet dieper dan 50 cm geroerd.

De voorgenomen herontwikkeling geeft dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De archeologische dubbelbestemming die zorgt voor bescherming van eventuele waarden in de ondergrond blijft behouden, waardoor bij toekomstige bodemingrepen opnieuw een toetsing zal plaatsvinden.

Cultuurhistorie

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden. De provincie Noord-Brabant Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld, waar bij het opstellen van ruimtelijke plannen aan getoetst moet worden. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

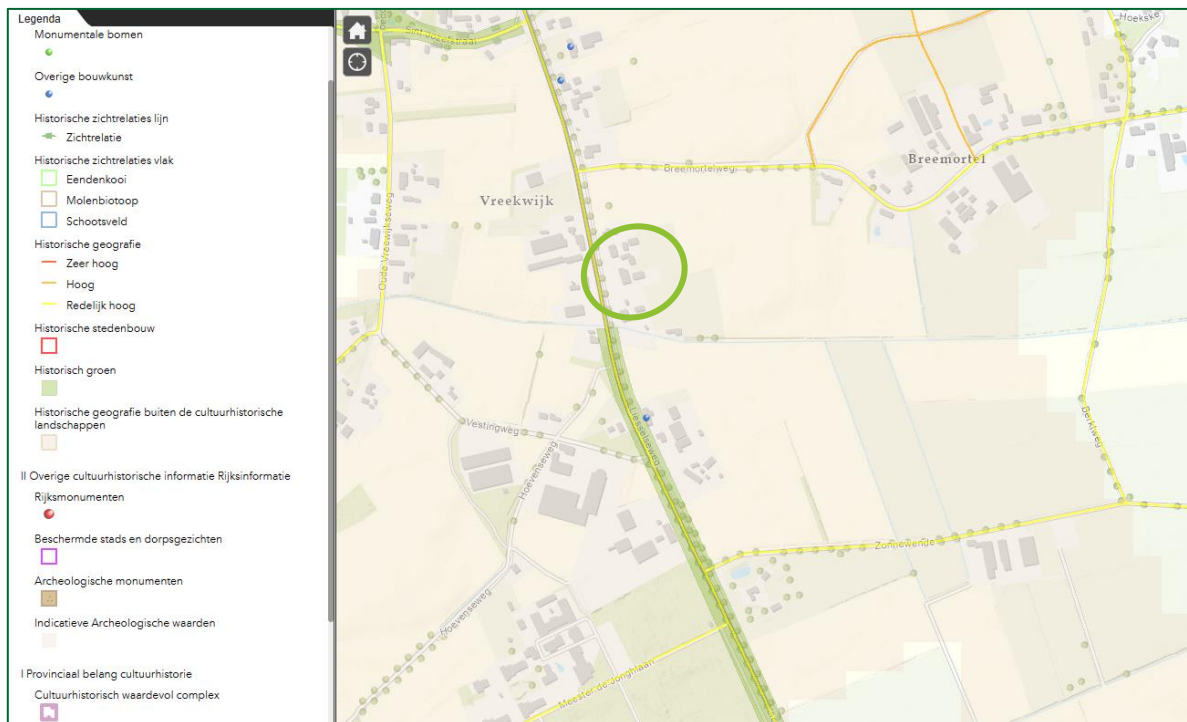
Voor het plangebied is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door Anno bouwhistorie, zoals opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat sprake is van een beeldbepalende langgevelboerderij aan het historisch lint Liesselseweg.

De monumentencommissie heeft het pand op 21 juni 2023 als beeldbepalend pand aangewezen (zie bijlage 4). Door de commissie is geoordeeld dat de boerderij ondanks alle wijzigingen een beeldbepalend belangrijk onderdeel in het stedelijk lint is met zijn herkenbare hoofdvorm/bouwmassa. De verdeling in woondeel en staldeel is nog herkenbaar. Het geheel heeft geen bijzondere architectonische waarde. De meest authentieke gevels bevinden zich aan de achter- en zijkant.

In haar vergadering heeft de monumentencommissie de aanbeveling/ suggestie gedaan om het agrarisch beeld, de boerderijkarakteristiek in het nieuwe ontwerp terug te brengen. Uitgangspunten die hierbij genoemd zijn, zijn:

- Probeer de gevelopeningen meer naar het oorspronkelijk karakter te krijgen;
- Houd de hoofdvorm intact;
- Vermijd aanbouwen;
- Breng geen dakkapellen aan op het staldeel;
- Houd de voorkant ingetogen.

Deze suggesties zijn meegenomen bij de uitwerking van het schetsontwerp. In de verdere planvorming, bij aanvraag 'bouwdeel' wordt dit nader uitgewerkt.



Afbeelding 27. Cultuurhistorische waardenkaart Brabant (bron: provincie Noord-Brabant)

Op de erfgoedkaart is de Liesselseweg opgenomen als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Bij de ontwikkeling wordt deze aangrenzende wegenstructuur niet gewijzigd of aangetast.

Het voornemen tot splitsing van de woonboerderij is mede ontstaan om een juiste balans te vinden tussen 'lusten en lasten'. Gezien de omvang van het pand en het perceel is de benodigde renovatie/verbouw financieel niet tot nauwelijks behapbaar voor één gezin. Dat geldt tevens voor het toekomstig onderhoud van zowel binnen- als buitenruimte. Doel is zowel de langgevelboerderij als het perceel te splitsen en door de nieuwe functie toekomstbestendig te maken.

De aanwezige beplanting op het terrein wordt zoveel mogelijk behouden en aangevuld. De langgevelboerderij blijft qua situering en ruimtelijk ontwerp ongewijzigd. Dit geldt ook voor de hoofdopzet van bijgebouwen, die deels nog het agrarisch verleden weerspiegelen.

Na het traject tot bestemmingswijziging, waartoe voorliggend bestemmingsplan is opgesteld, wordt een (omgevings)vergunning aangevraagd voor de verbouw. Met de toetsing en vergunningverlening wordt gewaarborgd dat cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de gewenste herontwikkeling van Liesselseweg 199, mits dit op de beoogde, zorgvuldige wijze gebeurt.

4.13. Natuur

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. De strekking van de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming (Wnb) is dat beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderstaand wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming en vervolgens op de soortenbescherming. Tenslotte wordt aandacht besteed aan houtopstanden.

Gebiedsbescherming

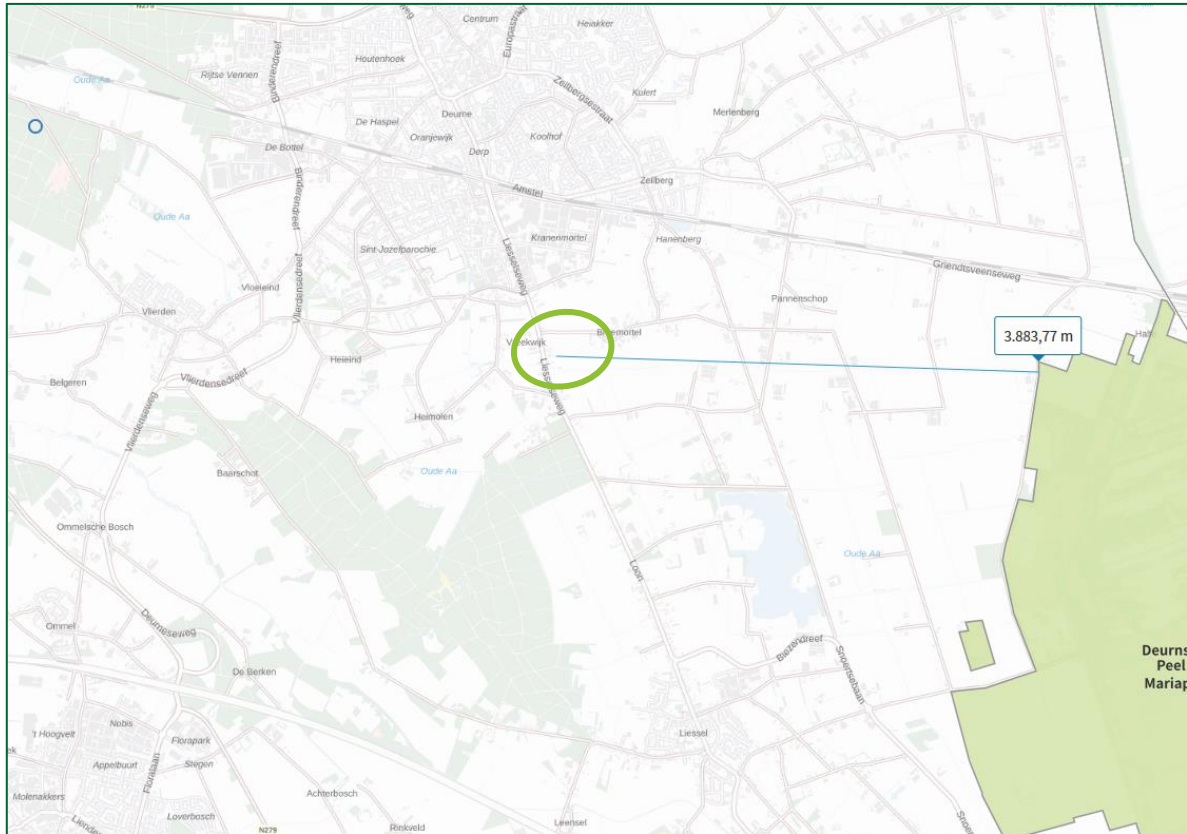
Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. De gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming richt zich in hoofdzaak op de bescherming van Natura 2000-gebieden. Bij plannen en projecten dient beoordeeld te worden of deze significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 3,8 kilometer van beschermde Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen gebied 'Deurnesche Peel & Mariapeel'). Gezien deze ruime afstand kunnen overige versturende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.

Voor het aspect stikstofdepositie geldt dat onder meer de afstand en aard van de ontwikkeling bepalend zijn of er sprake is van een bijdrage aan de stikstofdepositie op omliggende natuurgebieden. De locatie is op dit moment bestemd als niet-agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Bij voorliggend plan sprake van het verdwijnen van het garagebedrijf en toevoegen van één woning. De verbouw van de langgevelboerderij zou reeds binnen het geldend planologisch regime kunnen plaatsvinden, aangezien de hele boerderij als (bedrijfs-)woning gebruikt mag worden (zie paragraaf 1.3). Voor het overige vindt sloop plaats van een deel van het vrijstaand bijgebouw en herinrichting van het buitenterrein.

Voor het gebruik zijn met name de verkeersbewegingen en warmwater-voorziening relevant. Bij de splitsing wordt de bestaande bedrijfswoning omgevormd naar burgerwoning en als zodanig behouden. Voor dit deel van het pand is geen sprake van wijzigingen ten aanzien van verkeersbewegingen of warmwater-voorziening. De nieuw toe te voegen woning in het zuidelijk deel van de langgevelboerderij wordt energieneutraal uitgevoerd. Dit deel van het pand wordt gasloos, waardoor dit aspect niet zorgt voor emissies.



Afbeelding 28. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (bron: AERIUS.nl)

Voor de verkeersbewegingen wordt verwezen naar paragraaf 4.14. Uit de berekening blijkt dat het aantal bewegingen afneemt. Daarbij heeft het garagebedrijf, naast onderhoud, keuring en verkoop van personenauto's, zich gespecialiseerd in keuring van bussen. De verkeersbewegingen bestaan in de huidige situatie voor een aanzienlijk deel dan ook uit zwaar verkeer. In de toekomstige situatie is sprake van een burgerwoning, met de daarbij behorende verkeersbewegingen van personenauto's. De uitstoot wordt dan ook door aantal verkeersbewegingen en type verkeersbewegingen verlaagd.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het initiatief geen bedreiging vormt voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de

soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Het plan ziet op herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij gebouwen en groen zoveel mogelijk behouden worden. Ten behoeve van de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn vastgelegd in de 'Quickscan soortenbescherming Liesselseweg 199 te Deurne' (Exlan, 28 augustus 2023) en opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting.

In het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het plangebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat de gebouwen als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

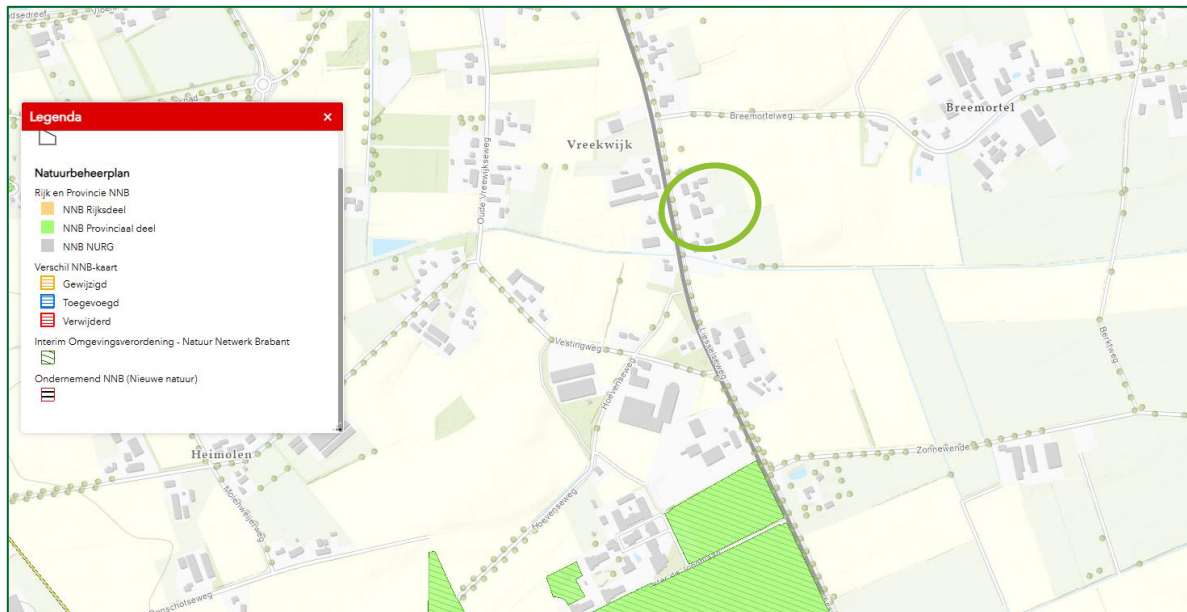
Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Beschermde gebieden

Het plangebied is gelegen op ruim 480 meter van gronden, aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Met de beoogde ontwikkeling verdwijnt het niet-agrarisch bedrijf van de locatie. De voorgenomen plannen hebben door hun aard en de afstand geen (significant) negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.



Afbeelding 29. Ligging plangebied ten opzichte van NNB-gebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Houtopstanden

De gemeente Deurne heeft haar waardevolle en monumentale bomen aangemerkt als Groene Parels. Via het bomenbeleid worden deze groene parels beschermd, evenals de bomen in groenstructuren.

Uit de kaart Groene Parels blijkt dat geen van de bomen binnen het plangebied aangemerkt zijn als groene parel. Wel is de bomenrij (eiken en beuken) langs de Liesselseweg aangemerkt als waardevol. Deze bomenlaan staat op gronden in eigendom van de gemeente Deurne, in de berm van de doorgaande weg. Het betreft de berm tussen de autorijbanen en het fietspad. Ter hoogte van het plangebied zijn vier zomereiken aanwezig, die duurzaam behouden dienen te blijven. Aangezien voor de nieuwe situatie gebruik gemaakt wordt van de bestaande inritten en geen nieuwe doorsnijdingen van de berm/ groenstructuur plaatsvinden, heeft de ontwikkeling geen invloed op de groene parels.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief geen negatieve effecten zal hebben op waarden die beschermd worden door de Wet natuurbescherming of het gemeentelijk groenbeleid. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.14. 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 behoren tot één van de in onderdeel C en D opgenomen categorieën, maar 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.

Toetsing

In dit geval is voorliggende toelichting opgesteld ten behoeve van herbestemming voor het in gebruik nemen van een bestaande langgevelboerderij als twee burgerwoningen. Op de locatie is in de huidige situatie een niet-agrarisch bedrijf met bedrijfswoning toegestaan en aanwezig. Gezien de feitelijk beperkte toevoeging van één woning en het hergebruik van bestaande bebouwing is geen sprake van stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. of andere ontwikkeling die hoort tot onderdeel C of D van de bijlage.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van belangrijke gevolgen voor het milieu.

4.15. Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

In de nieuwe situatie is er van en naar Liesselseweg 199 geen sprake meer van verkeer ten behoeve van de bedrijfswoning en het garage bedrijf, maar wel van verkeer ten dienste van de twee woningen. De locatie wordt, zoals bestaand, ontsloten via de Liesselseweg. Deze doorgaande weg in het buitengebied ten zuiden van Deurne bestaat uit twee rijbaan, gescheiden door wegmarkering, met aan beide zijden een brede (groen) berm). Aan de oostzijde van de weg loopt een vrijliggend fietspad voor fietsverkeer in noordelijke en zuidelijke richting.

Het perceel beschikt reeds over twee inritten, die in de toekomstige situatie gehandhaafd blijven en onder andere zorgen voor de kenmerkende uitstraling van het voorerf. De ligging en vormgeving

van de inritten wordt beperkt aangepast om ze af te stemmen op hun nieuwe functie en het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Het aantal verkeersbewegingen zal naar aanleiding van de herontwikkeling wijzigingen. In onderstaande tabel is het huidig en toekomstig aantal bewegingen inzichtelijk gemaakt (op basis van CROW publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren, december 2018. Gebiedstype: niet stedelijk, buitengebied). Het betreft een berekening aan de hand van de (maximale) planologische situatie.

	Functie	CROW-categorie	CROW-norm (max)	Omvang binnen plangebied	Totaal aantal verkeersbewegingen / etmaal cfm. CROW
Huidig gebruik	Garagebedrijf	Bedrijf, arbeidsintensief/ bezoekersextensief	10,9/ 100 m ² bvo	466 m ²	50,8
	Bedrijfswoning	Koop, huis, twee-onder-een-kap	8,2	1	8,2
	Totaal				59
Toekomstig gebruik	Wonen	Koop, huis, twee-onder-een-kap	8,2	2	16,4
	Totaal				17

Ten opzichte van het gebruik als garagebedrijf nemen de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie af.

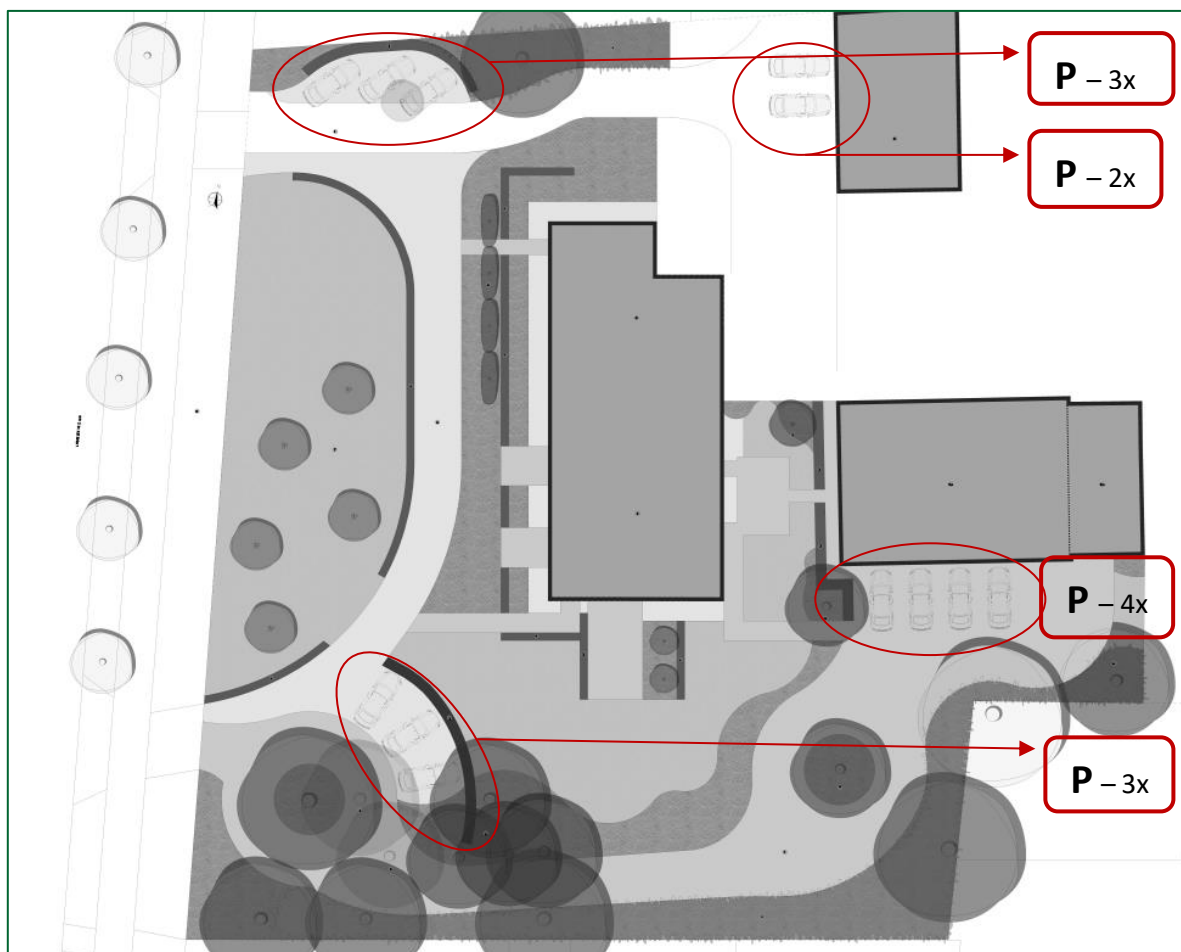
De ontwikkeling zal niet leiden tot knelpunten in de verkeerscirculatie in het openbaar gebied. De verkeersbewegingen kunnen zonder problemen verwerkt worden op de Liesselseweg en aangrenzende wegen.

Parkeren

De parkeerbehoefte is bepaald op grond van de Regeling Parkeernormen Deurne 2019.

	Functie	Categorie	Norm gemeentelijk parkeerbeleid	Omvang binnen plangebied	Totaal aantal verkeers- bewegingen / etmaal cfm. CROW
Huidig gebruik	Garagebedrijf	Bedrijf, arbeidsintensief/ bezoekersextensief	2,4/ 100 m ² bvo	466 m ²	11,2
	Bedrijfswoning	Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	1	2,2
	Totaal				14
Toekomstig gebruik	Wonen	Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	2	4,4
	Totaal				5

Uitgaande van de parkeernormen, neemt de parkeerdruk binnen het plangebied in de toekomstige situatie aanzienlijk af. Daarbij is op eigen terrein ruim voldoende plaats voor het parkeren van auto's, inclusief benodigde manoeuvreerruimte, zoals in onderstaande afbeelding aangegeven. Per woning wordt uitgegaan van minimaal 3 parkeerplekken op eigen terrein.



Afbeelding 30. Toekomstige terreininrichting Liesselseweg 199 met parkeerplaatsen op eigen terrein (bron: ZO. Tuinontwerp)

Er zal geen sprake zijn van hinder of verkeersonveilige situaties als gevolg van parkeren in het openbaar gebied.

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

Voor het bestemmingsplan gelden op grond van wet- en regelgeving een aantal voorwaarden en bepalingen. Deze hebben onder meer betrekking op de opbouw, inhoud en digitale raadpleegbaarheid.

Behalve de landelijke bepalingen is bij het plan uitgegaan van het geldende bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' zoals van toepassing voor plangebied.

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige plan regelt de inrichting van het gebied door voor de gronden bestemmingen aan te wijzen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. Voorliggend bestemmingsplan sluit qua systematiek zo veel mogelijk aan bij het eerder genoemd vigerend bestemmingsplan.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de enkelbestemming 'Wonen';
- de enkelbestemming 'Agrarisch';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3';
- overige aanduidingen.

De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De uitgangspunten uit de SVBP2012 zijn toegepast bij het tekenen van de bestemmingen en aanduidingen.

5.3. Regels

De regels zijn, conform de SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen lezen en toepassen. 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 of in dit plan een specifieke uitleg kennen. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied 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. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Tevens geldt voor een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Deze bestemming, gericht op de bescherming van potentiële archeologische waarden in de ondergrond, kent dezelfde opbouw als de genoemde enkelbestemmingen.

Voor (delen van) het plangebied zijn enkele aanduidingen opgenomen. De functieaanduiding 'cultuurhistorische waarde' is toegevoegd ter plaatse van de langgevelboerderij. Splitsing is immers mogelijk aangezien het een beeldbepalend pand betreft, dat behouden blijft voor de toekomst en daartoe bescherming behoeft in de regels. Ook is voor het hoofdgebouw een maatvoeringsaanduiding opgenomen. Deze aanduiding maakt duidelijk dat er in de nieuwe situatie twee woningen in het pand zijn toegelaten. Voor het zuidelijk perceel geldt tenslotte tevens de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 17'. Deze is opgenomen om een grotere oppervlakte bijgebouwen, zijnde 225 m², mogelijk te maken.

5.3.3. Algemene regels

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

Artikel 6: 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 7: Algemene bouwregels

In deze regel zijn de algemene bepalingen over ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Tevens is hier de verhouding tussen dubbelbestemmingen en aanduidingen weergegeven en wordt het parkeerbeleid doorvertaald in planologische regels.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor een aantal situaties af te wijken van in het plan gestelde bouw- en gebruiksregels. Het gaat onder meer om beperkte afwijkingen van 10%, afwijkingen ten behoeve van kleine nutsvoorzieningen en afwijkingen voor kleinschalige recreatieve functies.

5.3.3. 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.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende bestemmingswijziging betreft een particulier initiatief. De wijziging is noodzakelijk ten behoeve van de beoogde herontwikkeling, waarbij de beeldbepalende langgevelboerderij bewoond gaat worden door twee huishoudens.

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemers, die daarvoor de benodigde financiële middelen hebben gereserveerd. Tussen de gemeente en initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van initiatiefnemers. De gemeentelijke procedurekosten worden verhaald via het in rekening brengen van leges.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat eigendom is van initiatiefnemers en hun familie. Het plan zorgt ervoor dat de niet-agrarische bedrijvigheid verdwijnt van de locatie en een passend nieuw gebruik mogelijk wordt. De herontwikkeling draagt bij aan het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij en het totale erf. De versterking van de karakteristieke groenstructuren als landschappelijke inpassing zorgt voor kwaliteitswinst in de buitenruimte op de lange termijn.

Nieuwe bedrijfsbebouwing binnen het huidige ruime bouwvlak is niet langer mogelijk en de milieu-invloed van het garagebedrijf op de omgeving verdwijnt.

6.2.1. Dialoog

Initiatiefnemers zijn reeds jarenlang in het gebied woonachtig en werkzaam. Zij hebben goed contact met de omgeving. De plannen tot bedrijfsbeëindiging en boerderijsplitsing zijn reeds meerdere malen met omwonenden gedeeld.

	Adres				Ligging
1.	Liesselseweg 197	5753 PN	Deurne		Buren noordzijde
2.	Liesselseweg 194	5753 PP	Deurne		Tegenover burens
3.	Liesselseweg 201	5753 PN	Deurne		Buren zuidzijde
4.	Liesselseweg 203	5753 PN	Deurne		2 ^e woning zuidzijde
5.	Liesselseweg 190a	5753 PP	Deurne		Schuin tegenover burens
6.	Liesselseweg 190	5753 PP	Deurne		2 ^e woning schuin tegenover

In geen van de gesprekken zijn bezwaren of bedenkingen geuit tegen het voornemen.

6.3. Procedure

Het concept ontwerp van het bestemmingsplan “Liesselseweg 199, Deurne” is overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties (Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant is samengevat en beantwoord in de bij het raadsvoorstel behorende Nota van Zienswijze. De benodigde aanpassingen, zoals beschreven in de Nota van Wijzigingen, zijn verwerkt in de toelichting en regels.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan nog zes weken voor eenieder ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State..