

Gemeente Deurne

**Wijzigingsplan
Voorpeelweg 10, Deurne**

Gemeente Deurne

Wijzigingsplan Voorpeelweg 10, Deurne

Locatie:
Voorpeelweg 10 te Deurne

Kadastrale gegevens:
Gemeente: Deurne, sectie: L, nummers 3678 en 3679

Opgesteld door:
ROBA Advies
ID
Postbus 330
5750 AH Deurne
Tel. 0493-326030

NL.IMRO.0762.BPW202009-C001

Datum: 22 juni 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Plangebied	5
1.2.	Leeswijzer	6
2.	Beleid	7
2.1.	Rijksbeleid	7
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie	7
2.1.2.	Ladder voor duurzame verstedelijking	7
2.1.3.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
	Het Barro is verder niet van toepassing.	8
2.2.	Provinciaal beleid	8
2.2.1.	Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	8
2.2.2.	Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	9
2.2.3.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
2.3.	Gemeentelijk beleid	12
2.3.1.	Structuurvisie Deurne 2030	12
2.3.2.	Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Nota Kostenverhaal 2018	13
2.3.3.	Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied	14
3.	Ruimtelijke en milieuaspecten	17
3.1.	Noodzaak (vormvrije) m.e.r.-notitie	17
3.2.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	17
3.3.	Geluidhinder	17
3.4.	Luchtkwaliteit	18
3.5.	Endotoxinen	18
3.6.	Geurhinder	19
3.6.1.	Woon- en leefklimaat	20
3.6.2.	Belang van veehouderij	20
3.7.	Externe veiligheid	20
3.8.	Milieuzonering	22
3.9.	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.9.1.	Archeologie	23
3.9.2.	Cultuurhistorie	23
3.10.	Landschappelijke inpassing	25
3.11.	Ecologie	25
3.12.	Waterhuishouding	27
3.13.	Verkeerskundige aspecten	27

3.13.1.	Ontsluiting en verkeersveiligheid.....	27
3.13.2.	Parkeren en laden en lossen.....	27
4.	Juridische planopzet.....	28
4.1.	Inleiding	28
4.2.	Algemene toelichting verbeelding.....	28
4.3.	Toelichting regels	28
5.	Uitvoerbaarheid en procedure	29
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	29
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.3.	Procedure	29
5.4.	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	29

Bijlagen

Bijlage 1 – Situatieschetsen
 Bijlage 2 – Berekening kwaliteitsverbetering
 Bijlage 3 - Landschappelijk inpassingsplan
 Bijlage 4 – Bodemonderzoek
 Bijlage 5 – Onderbouwing NOx en Aeries
 Bijlage 6 – Quickscan flora en fauna
 Bijlage 7 - Omgevingsdialoog

1. Inleiding

De initiatiefnemer exploiteert al diverse jaren een pluimveebedrijf aan Voorpeelweg 10 te Deurne. Ze zijn op leeftijd en hebben geen opvolging voor hun agrarische bedrijf. Vandaar dat de initiatiefnemers het plangebied aan Voorpeelweg 10 te Deurne wensen om te vormen van de bestemming 'agrarisch' met functieaanduiding 'intensieve veehouderij' naar 'wonen' en het agrarische bedrijf willen staken. Dit voorstel wordt in dit document de beoogde situatie genoemd.

Het betreffende perceel valt onder het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied' en kent de enkelbestemming 'agrarisch'. Daarnaast bevat het plangebied de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – woonrechtzone voormalig LOG' en 'wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'.

In deze toelichting bij het wijzigingsplan wordt planologisch-juridisch onderzoek verricht voor de beoogde situatie en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project vastgesteld.

Op 11 februari 2020 heeft de gemeente Deurne aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief mits wordt voldaan aan enkele randvoorwaarden, waaronder een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden en dat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd.

1.1. Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Deurne. Het gebied ligt buiten de stedenbouwkundige en verkeerskundige kern van Deurne, zie figuur 1. Het plangebied is gelegen in een agrarisch gebied wat ten zuiden wordt afgesloten door het spoor. Ten oosten wordt het gebied afgebakend door het Kanaal van Deurne in het westen door de kern van Deurne (Zeilberg). Het plangebied is bekend als Voorpeelweg 10 te Deurne en kadastraal bekend als gemeente Deurne sectie L nrs. 3678 en 3679.



Figuur 1 Geografische ligging plangebied

1.2. Leeswijzer

Het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 het Rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleidskader aan bod. Hoofdstuk 3 de toetsing van de ruimtelijke en milieuaspecten. In hoofdstuk 4 komt de juridische planopzet aanbod. Tenslotte worden in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid en de procedure nader toegelicht.

2. Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. *Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2.1.2. *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De huidige agrarische functie wordt vervangen door de bestemming 'wonen'. De nieuwe bestemming heeft geleid op de aard, invloed en omvang een vergelijkbare, zo niet een kleinere ruimtelijke impact als de huidige (agrarische bedrijfs-) mogelijkheden. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat niet wordt gesproken van stedelijke ontwikkeling wanneer er minder dan 11 woningen worden gebouwd. Dit blijkt uit de uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:2921.

Conclusie

Het project betreft derhalve een kleinschalige ontwikkeling die – gelet op de aard, invloed en omvang van de ruimtelijke ingreep – niet valt onder de definitie ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Zo blijft het aantal woningen gelijk. Hierdoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking in dit project niet aan de orde.

2.1.3. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de Rijksbelangen veel directer door laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Kustfundament, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Wadden en waddengebied, Grote Rivieren, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, elektriciteitsvoorziening, hoofdwegen en spoorwegen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, IJsselmeer gebied en primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Conclusie

Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief, waarbij geen van de genoemde Rijksbelangen rechtstreeks doorwerken met betrekking tot dit project. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het Barro is verder niet van toepassing.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014*

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Noord-Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

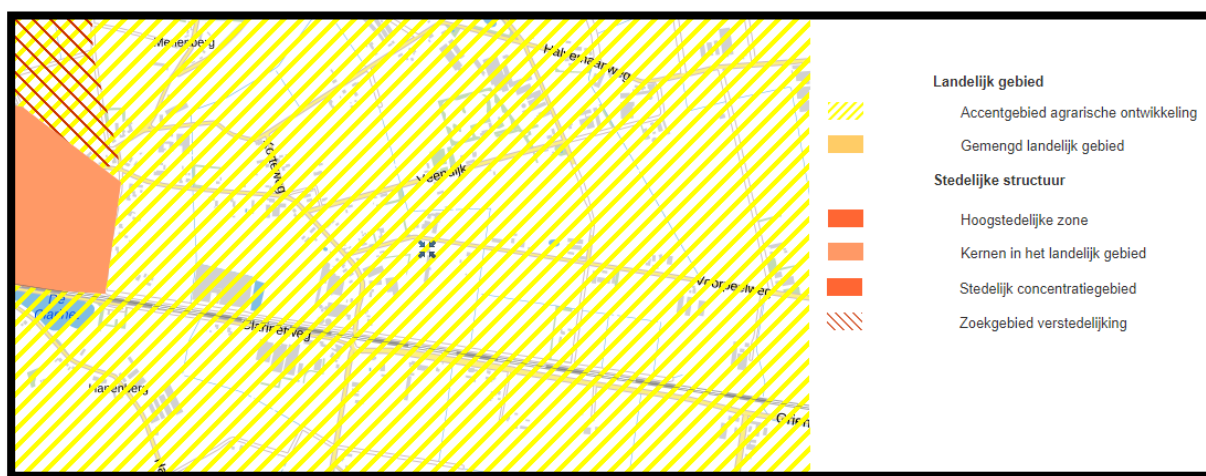
In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de ‘uitwerking gebiedspaspoorten’. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskennmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Het plangebied is op de structurenkaart van de structuurvisie aangeduid als ‘accentgebied

agrarische ontwikkeling'. Binnen het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' geldt primair hetzelfde beleid als voor het perspectief 'gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie zijn.

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie, waarbij verschillende functies naast en met elkaar acteren.



Figuur 2 Uitsnede plangebied (blauwe pijltjes) uit structuurvisiekaart

Conclusie

Aangezien het plangebied is gesitueerd binnen een omgeving waar meerdere functies voor kunnen komen past het onderhavige initiatief, het herbestemmen van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'wonen', binnen het planologisch beleid zoals hiervoor omschreven.

2.2.2. Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

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

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de aarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

Aangezien het onderhavige initiatief een kleinschalige ontwikkeling betreft geeft de omgevingsvisie, waarbinnen (grootschaligere en/of lange termijn) ambities worden geschetst, geen belemmeringen voor de ontwikkeling van onderhavig initiatief.

2.2.3. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en het Rijk. De provincie kan via een planologische verordening regels formuleren waar gemeenten zich aan dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) op 25 oktober 2019 vastgesteld. Met het vaststellen van deze verordening vervallen de bestaande zes verordeningen (Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen, de Verordening Ruimte en de Verordening water).

Binnen de IOV is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Landelijk gebied'. Binnen deze aanduiding is een woonbestemming mogelijk wanneer wordt voldaan aan artikel 3.68 (en 3.69).

Hieronder de relevante artikelen uit de IOV inclusief de toetsing van het initiatief aan deze artikelen in *blauw cursief*.

3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;

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

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

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

Lid 2

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

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

Niet van toepassing, de beoogde situatie heeft geen betrekking op de vestiging van een andere functie.

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

Niet van toepassing, de beoogde situatie heeft geen betrekking op de vestiging van een andere functie.

3.69 Afwijkende regels burgerwoningen

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

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

1. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

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

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

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

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

1. Er geen splitsing in meerdere functies plaatsvindt;

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

2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Binnen de beoogde situatie wordt circa 950 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Er blijft 275 m² aan bijgebouwen staan, wat in de toekomst uitgebreid kan worden tot maximaal 300 m².

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

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

In paragraaf 2.3.2 wordt het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Nota Kostenverhaal 2018 nader toegelicht. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggende toelichting. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

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

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

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

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden

aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overvloedige bebouwing.

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

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij sprake is van een forse verkleining van het bouwvlak en het herbestemmen van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is geen sprake van overvloedige bebouwing in de beoogde situatie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin een landschappelijke inrichtingsschets is opgenomen om de locatie adequaat landschappelijk in te passen.

Daarnaast worden in hoofdstuk 3 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van het onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie Deurne 2030

Op 13 maart 2018 is de structuurvisie voor Deurne vastgesteld. Hierin is de locatie gelegen binnen een 'gebied met een gemengde plattelandseconomie', zie figuur 3.



Figuur 3 Uitsnede plangebied (in paars uit Structuurvisie Deurne

Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen wil de gemeente faciliteren en stimuleren. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Deurne wil de gemeente waar mogelijk voorkomen.

In een gebied met gemengde plattelandseconomie wordt ruimte geboden aan nieuwe functies waardoor een nieuwe dynamiek ontstaat. De veehouderij in deze gebieden kiest voor duurzame doorontwikkeling en in geval van bedrijfsbeëindiging dienen de stallen een nieuwe economische functie te krijgen of gesloopt te worden. Tenslotte biedt een gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte voor experimenten en innovatie voor zowel duurzame en veilige agrarische en niet-agrarische activiteiten.

Conclusie

De beoogde situatie voorziet in een woonbestemming in het buitengebied. Binnen de beoogde situatie wordt verloedering van het platteland voorkomen door de (gedeeltelijke) sloop van bebouwing op de locatie. Dit sluit aan bij de wens van de gemeente om ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Deurne te voorkomen.

2.3.2. Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Nota Kostenverhaal 2018

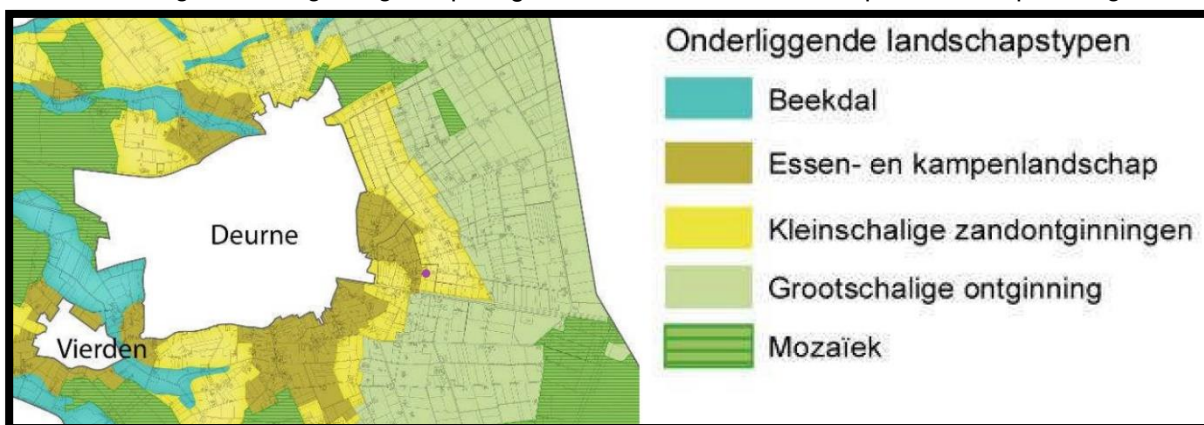
De gemeente stelt conform de gestelde voorwaarden uit de provinciale Interim Omgevingsverordening (voorheen Verordening Ruimte), dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn drie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

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

De beoogde situatie valt binnen categorie 3. Zo betreft het een functieverandering van (voormalige) agrarische en niet-agrarische bedrijven waarbij de bestemming wordt veranderd naar wonen. De basisinspanning behorende bij deze categorie bestaat uit algemene kwaliteitseisen/ kwalitatieve voorwaarden. Een van de onderdelen is een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. De landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/ bestemmingsvlak. Daarnaast dient de beoogde situatie te voldoen aan de algemene zorgplicht. Hieronder vallen onder andere randvoorwaarden op het gebied van landschappelijke/ ruimtelijke kwaliteitseisen en effecten op de omgeving.

Om te voldoen aan kwaliteitsverbetering voor het landschap dient minimaal 20% van de waardevermeerdering (door herbestemming) hierin geïnvesteerd worden. Voor de volledige berekening van de kwaliteitsverbetering zie bijlage 2.

Op basis van het gemeentelijke beleidskader kwaliteitsverbetering landschap ligt het plangebied in het 'Kleinschalige zandontginningen' op de grens met het 'Essen- en kampenlandschap', zie figuur 4.



Figuur 4 Uitsnede plangebied (in paars) uit Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering

Kleinschalige zandontginningen kenmerken zich door een organisch gevormd patroon van wegen en waterlopen. De verkaveling kenmerkt zich eveneens als een afwisselend en vaak onregelmatig beeld. De nederzettingstructuur vertoont vanouds een sterk verspreid bebouwingsbeeld, ook wel 'eenmansnestjes'. Door plaatselijke verdichting heeft het beeld zich hier en daar ontwikkeld tot transparante bebouwingslinten. Het erf kan binnen dit landschapstype niet los gezien worden van de aanwezige beplanting. Behoud en versterking van de afwisseling in openheid en beslotenheid zijn uitgangspunt bij het behoud van dit landschapstype.

Conclusie

De beoogde situatie betreft een categorie 3 ontwikkeling. De kwaliteitsverbetering wordt behaald middels de landschappelijke inpassing van de locatie.

2.3.3. Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied

De locatie Voorpeelweg 10 maakt deel uit van 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied bestemmingsplan'. Hierin is de locatie aangeduid met de volgende bestemmingen, zie figuur 5:

- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Functieaanduiding: Intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – woonrechtzone voormalig LOG;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008);
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning laanbeplanting.



Figuur 5 Uitsnede plangebied uit bestemmingsplan derde herziening bestemmingsplan buitengebied

In het bestemmingsplan is in artikel 3.7.6 'Wijzigen naar wonen/ woningsplitsing' een wijzigingsmogelijkheid opgenomen dat onder voorwaarden de agrarische bestemming omgezet kan worden naar de bestemming 'wonen'. De wijzigingsbevoegdheid ziet toe op het wijzigen van het vigerende agrarische bouwvlak naar wonen. Gemeente Deurne heeft toestemming gegeven het

plangebied te verruimen zodat de gronden tussen vigerende agrarische bouwvlak en de weg tevens gewijzigd kunnen worden naar wonen. Dit is passend bij de reeds aanwezige en beoogde situatie. Hieronder zijn de voorwaarden weergegeven inclusief onderbouwing (in *blauw cursief*) op welke manier bij dit initiatief aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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

Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – primag'.

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

In de beoogde situatie wordt een legale bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning.

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

In de beoogde situatie wordt alle overtollige bebouwing gesloopt, in totaal circa 950 m².

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

De bedrijfswoning is kleiner dan 750 m³, waardoor aan deze eis wordt voldaan.

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

Niet van toepassing, er is geen sprake van een (woon-)boerderijpand.

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

De beoogde situatie belemmert de omliggende agrarische bedrijven niet meer dan in de huidige situatie. Zo blijft de bestaande woning behouden en wordt er geen nieuw (extra) geurgevoelig object opgericht.

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

De beoogde situatie verbetert de kwaliteit van het landschap door sloop van overtollige bebouwing en het beëindigen van een veehouderij. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap middels onder andere een landschappelijke inpassing, zie paragraaf 3.10.

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

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

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

3. Geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

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

In de beoogde situatie wordt het surplus in één keer gesloopt. Daarnaast is de sloop niet op andere wijze reeds verzekerd en wordt niet gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeeling. Hierdoor wordt de toekomstige sloop slechts éénmaal gebruikt ten behoeve van 'nieuwe bebouwing'. Zo wordt in de beoogde situatie maximaal 300 m² aan bijgebouwen voorzien (waarvan reeds 275 m² aanwezig). Dit is het maximale aantal vierkante meters wat toegestaan is op basis van de gesloopte oppervlakte aan legaal opgerichte bebouwing (950 m² sloop leidt tot max 237,5 m² bijgebouw + 200

= 437,5 m² aan bijgebouwen waarbij een maximum van 300 m² aan bijgebouwen geldt).

Zie bijlage 1 voor de situering van de woning en de bijgebouwen en de te slopen gebouwen.

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

Niet van toepassing.

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

Zie paragraaf 3.2.

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

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen behoeven op grond van de Wgh onderzocht te worden. Op basis van art 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een niet-agrarische bedrijfswoning. Deze situatie doet zich in dit plan voor. Daarnaast is de planlocatie op voldoende afstand gelegen van de spoorlijn, zie paragraaf 3.3.

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

Niet van toepassing.

Conclusie

De beoogde situatie is onder voorwaarden mogelijk op basis van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.7.6 'Wijzigen naar wonen/ woningsplitsing' van het vigerende bestemmingsplan.

3. Ruimtelijke en milieuaspecten

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

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

In dit geval is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Opstellen van een aanmeldnotitie ten behoeve van besluitvorming door het college, is niet nodig.

3.2. Bodem- en grondwaterkwaliteit

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

Conform NEN5740 en NEN5725 is een bodemonderzoek en een vooronderzoek uitgevoerd. Er zijn 12 boringen binnen het bouwvlak verricht. Binnen het overige gedeelte van het bestemmingsvlak wonen is het oprichting van gevoelige functies uitgesloten. Er zijn zowel monsters van de boven- als ondergrond genomen. Zintuigelijk werden geen bodemvreemde materialen aangetroffen in de grond. Er zijn eveneens geen afwijkingen in geur en/of kleur geconstateerd in de grondmonsters. De grondwaterspiegel is gemeten op circa 2,62 meter beneden maaiveld.

Na analyse van de monsters bleek dat de achtergrondwaarden voor zowel de boven- als ondergrond niet worden overschreden. Het grondwater is licht verontreinigd met enkele zware metalen echter is dit te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn tegen het realiseren van de nieuwe woonbestemming op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Voor de totale uitwerking van het bodemonderzoek zie bijlage 4.

3.3. Geluidhinder

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

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

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

Wat betreft eventuele geluidsoverlast van omliggende bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 3.8.

Tenslotte is betreffende spoorweglawaai en industrielawaai te stellen dat dit geen belemmeringen oplevert. Zo ligt het spoor op ± 270 meter afstand van het plangebied. De zonebreedte zoals weergegeven op de geluidplafondkaart van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh) is maximaal 25 tot 100 meter gemeten vanaf de as van de spoorweg. Het plangebied is buiten 100 meter van de spoorweg gelegen waardoor de beoogde ontwikkeling niet wordt belemmerd. Het plangebied is daarnaast niet gelegen in een geluidzone van een gezonde industriezone. Concluderend kan worden gesteld dat geluid geen belemmeringen geeft voor de beoogde situatie.

3.4. Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen volgens de Wet milieubeheer vormen in beginsel geen belemmering voor vaststelling bestemmingsplan als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, onder andere als de ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er dan 1.500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen. Bepaald dient te worden of de achtergrondwaarden goed genoeg zijn voor realisering van het project.

Gezien de maatvoering van het planvoornemen kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate (NIBM)' zal verslechteren.

Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede beoordelen in hoeverre het bedrijf ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Om dit aantoonbaar te maken is uitgegaan van de Grootchalige Concentratiekaart Nederland (GCN).

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootchalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per kilometervak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) ter plaatse 10 - 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM₁₀) 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) 10 - 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse reeds voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierdoor kan tevens gesteld worden dat fijnstofemissies van omliggende bedrijven én het eigen bedrijf niet voor belemmeringen zorgen. Door het staken van de veehouderij zal de luchtkwaliteit daarnaast positief worden beïnvloed. Daarnaast worden deze bedrijven tevens niet in hun ontwikkelingen belemmerd.

3.5. Endotoxinen

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Endotoxine zijn ontstekingsbevorderende celwandresten van bepaalde bacteriën. De luchtwegen van mensen zijn daar zeer gevoelig voor. Het is een algemeen aanvaard wetenschappelijk inzicht dat endotoxine blootstelling negatieve gezondheidseffecten heeft op mensen. Vooral vleeskuikenbedrijven kennen een uitstoot van endotoxine die hoog is in vergelijking met andere veehouderijen.

Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

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

In de gemeente Deurne worden ruimtelijke aanvragen getoetst aan het endotoxine toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de beoogde ontwikkeling bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot. Ondanks dat de ligging van de woning binnen het plangebied gelijk blijft waardoor de situatie niet veranderd is gekeken naar de dichtstbij gelegen veehouderij waarvoor endotoxine normen gelden.

Locatie	PM10 invullen (kg/jaar)	berekende afstand (m)	Feitelijke afstand (m)
Voorpeelweg 9	102	46	50

Figuur 6 Endotoxine afstandstabel

Uit figuur 6 blijkt dat wordt voldaan aan de minimale afstand welke geldt op basis van het Endotoxine Toetsingskader 1.0. Hierdoor vormt het aspect endotoxine geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.6. Geurhinder

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

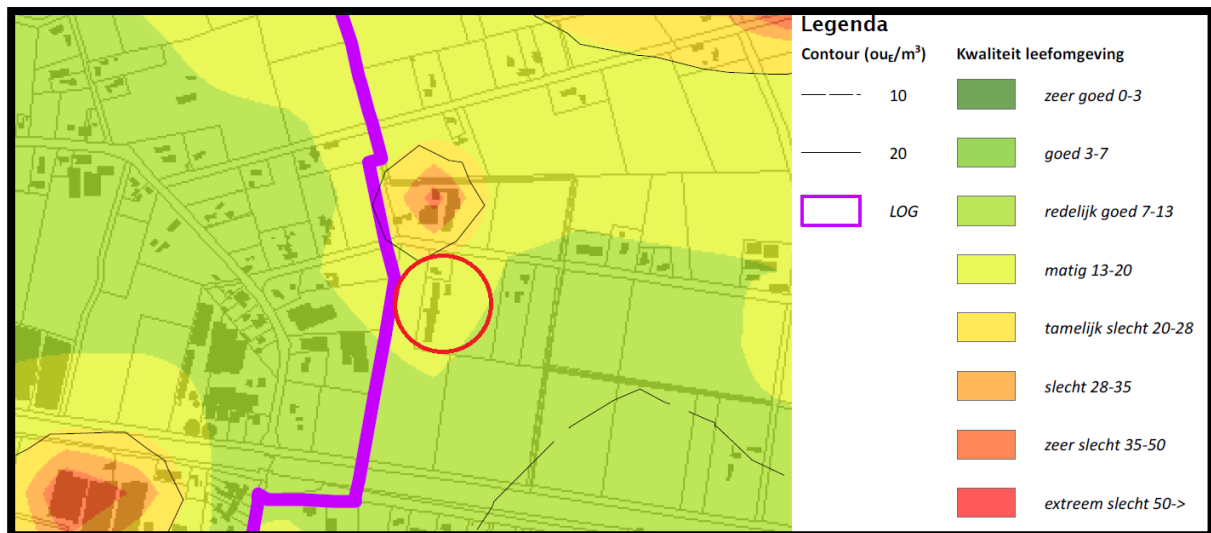
Daarnaast moet bij besluitvorming over (wijziging van) een bestemmingsplan worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke orderingsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd.

Er zijn zodoende twee relevante partijen, de veehouderij en de toekomstige bewoner:

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

3.6.1. Woon- en leefklimaat

Voor het beoordelen van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is het nodig om de verwachte geurhinder te evalueren. Deze evaluatie betreft de achtergrondbelasting¹. De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied betreft tussen de 13 – 20 ouE/m³, zie figuur 7. Met de genoemde geurnorm wordt aan de streefwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Deurne 2015, waar de toetswaarde voor het buitengebied op maximaal 20 ouE/m³ ligt. Hierdoor kan gesproken worden van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 7 Uitsnede plangebied uit kaart achtergrondbelasting gemeente Deurne

3.6.2. Belang van veehouderij

Tussen het plangebied en de omliggende veehouderijen zijn vanuit het oosten, zuiden en westen reeds woonbestemmingen gelegen. Hierdoor kan de planlocatie niet de meest belemmerende factor zijn voor deze veehouderijen.

De dichtstbij gelegen veehouderij, Voorpeelweg 9, is gelegen op een afstand van 50 meter. Dit voldoet aan de vaste afstanden behorende bij de Wet geurhinder en veehouderij. De beoogde ontwikkelingen brengen tenslotte geen nieuw geurgevoelig object tot stand aangezien het een veehouderij betreft welke is gestopt na 19 maart 2000. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering voor omliggende veehouderijen.

3.7. Externe veiligheid

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

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

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

¹ Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object.

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie, de locatie met de kleinste afstand ligt op circa 255 meter, ten zuidwesten van de planlocatie, Griendtsveenseweg 24. De projectlocatie is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar dan wel het invloedgebied van een risicobron. De beoogde situatie maakt het bovenstaande niet anders. Het beoogde plangebied ligt daarnaast tussen de 200 meter en 1000 meter van het spoor. Het plangebied ligt op circa 250 meter van het spoor en daarmee buiten de 200 meter, maar binnen het invloedgebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals omzetten van een bedrijfspand naar een burgerwoning een standaard advies opgesteld. Samengevat luidt dit advies:

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

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

Mechanische ventilatie

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

Beleidsregels

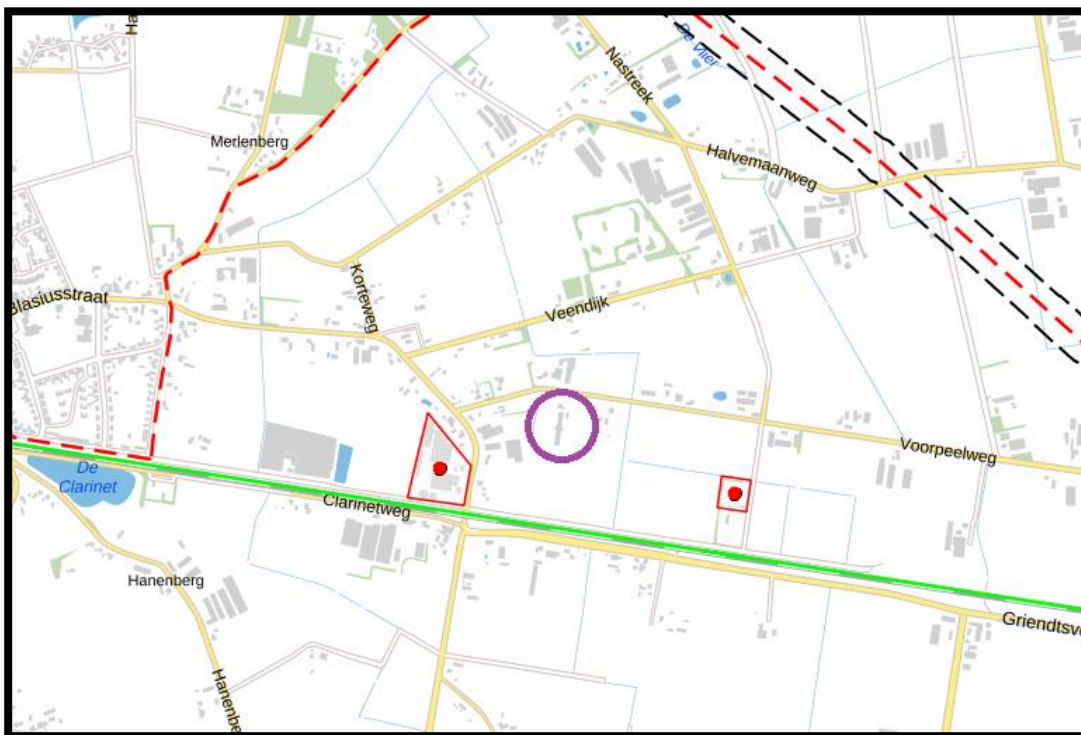
Het betreft een bestaand perceel, waar alleen een functie wijzigt. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Risicocommunicatie

Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.



Figuur 8 Uitsnede plangebied uit risicokaart

3.8. Milieuzonering

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

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

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

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

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

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

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot gevoelig object plangebied (m)
Voorpeelweg 9	Varkenshouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	50
Voorpeelweg 12	Loonwerkbedrijf < 500 m ²	2	Geur: 30 Stof: 10 Geluid: 30 Gevaar: 10	81
Griendtsveenseweg 33 en 33a	Loonwerkbedrijf < 500 m ²	3.1	Geur: 30 Stof: 10 Geluid: 50 Gevaar: 10	49

Figuur 9 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie figuur 9. Zoals blijkt uit figuur 9 is het plangebied gelegen buiten de richtafstanden behorende bij de locaties Voorpeelweg 12. Voor de locatie Voorpeelweg 9 is aangetoond dat het aspect geur, waarvoor niet wordt voldaan aan de richtafstand, geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling, zie paragraaf 3.6. Voor de locatie Griendtsveenseweg 33 en 33a geldt een richtafstand van minimaal 50 meter. De afstand tussen de woning op de planlocatie en het bouwvlak aan de Griendtsveenseweg 33 en 33a betreft 49 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geluid. De woning is echter in de huidige situatie reeds een geluidsgevoelig object en dit wijzigt niet in de beoogde situatie. Hierdoor verslechtert de situatie niet voor het bedrijf aan de Griendtsveenseweg 33 en 33a en voor de initiatiefnemers. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling geen belemmering. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor de ontwikkeling van de beoogde situatie.

3.9. Archeologie en cultuurhistorie

3.9.1. Archeologie

Archeologie binnen het bestemmingsplan buitengebied is gebaseerd op het archeologiebeleid van gemeente Deurne. Binnen het bestemmingsplan heeft de planlocatie geen specifieke archeologische waarden. Daarnaast is nagenoeg het gehele plangebied gelegen binnen de 'gebiedsaanduiding: wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'.

Conform de Archeologische beleidskaart 2010 heeft de planlocatie een lage archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Dat wil zeggen dat het gebied of terrein zich bevindt in de zone die op de archeologische beleidskaart 2010 als zodanig is aangeduid en waarvan op basis van geologische en bodemkundige opbouw een lage dichtheid aan archeologische sporen/vindplaatsen wordt verwacht. Daarnaast is er een 50 meter buffer-begrenzing om de bedrijfslocatie op de beleidskaart aangeduid 'bebouwing bouwblokken buitengebied'.

Conform artikelen 7 en 9 van de Archeologieverordening 2010 geldt voor een lage archeologische waarde (cat. 5) het volgende:

Artikel 9 Vrijstelling archeologische verwachtingsgebieden

Vrijstelling van het bepaalde in artikel 7 wordt verleend in de volgende gevallen:

- Bodemingrepen tot een diepte van 50 cm onder maaiveld in gebieden of terreinen met hoge archeologische verwachting (categorie 3), gematigde archeologische verwachting (categorie 4) en lage archeologische verwachting (categorie 5);
- Voor gebieden met een lage archeologische verwachting (categorie 5): bodemingrepen met een omvang die lager is dan de omvang die m.e.r.-plichtig is.

Conclusie

Het betreffende perceel ligt binnen categorie 5 op de Archeologische beleidskaart 2010. De beoogde wijzigingen blijven binnen de bufferzone en er worden geen grondverstoringen verricht die de archeologische waarde onevenredig verstoren.

Het plangebied heeft weliswaar een oppervlakte van ca. 14.239 m² (>10.000 m²) maar er is op basis van de 50 meter buffer géén archeologisch bureauonderzoek en aanvullend programma van eisen voor archeologisch proefsleuvenonderzoek vereist.

De initiatiefnemer is voornemens de archeologische werkgroep van de heemkundekring tijdig op de hoogte te stellen van de graafwerkzaamheden én stelt de heemkundekring bij aanvang van de grondwerkzaamheden in de gelegenheid, om tijdens deze werkzaamheden te schouwen en hiervan een fotoreportage van op te stellen.

3.9.2. Cultuurhistorie

Conform de wet Wro/Bro (en Momo) moet er rekening worden gehouden met de cultuurhistorisch waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover.

Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorische, bouwhistorische, (historisch)

stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming.

De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens een afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen, waarbij de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast mogen worden.

De beoogde ontwikkelingen binnen de planlocatie mogen dus niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden.

De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

- Historisch landschap;
- Archeologie/ geomorfologie;
- Bouwkunst.

Historisch landschap

De Voorpeel, de huidige Voorpeelweg en directe omgeving, was veengebied dat begin vorige eeuw werd ontgonnen. De gronden werden verkocht aan particulieren en er vestigden zich, dikwijls grote, boerengezinnen. Het gaf de aanzet tot de stichting van de zelfstandige parochie Zeilberg in 1914. De historische (wegen) structuur en hiërarchische opbouw van het Peellandschap is in deze omgeving nog herkenbaar met o.a. de Vliet en groene lijnen.

De Voorpeelweg werd omstreeks 1892 gerealiseerd, waaraan beperkte bebouwing aanwezig was. Op het betreffende perceel was nog geen bebouwing aanwezig (wel op een naastgelegen perceel).

Conclusie

De landschappelijke lijnen zijn nog wel herkenbaar aanwezig, maar spelen in deze aanvraag geen rol. Met de sloop van bebouwing wordt de landschappelijke kwaliteit en dus visuele openheid en de zichtlijnen op deze locatie sterk verbeterd.

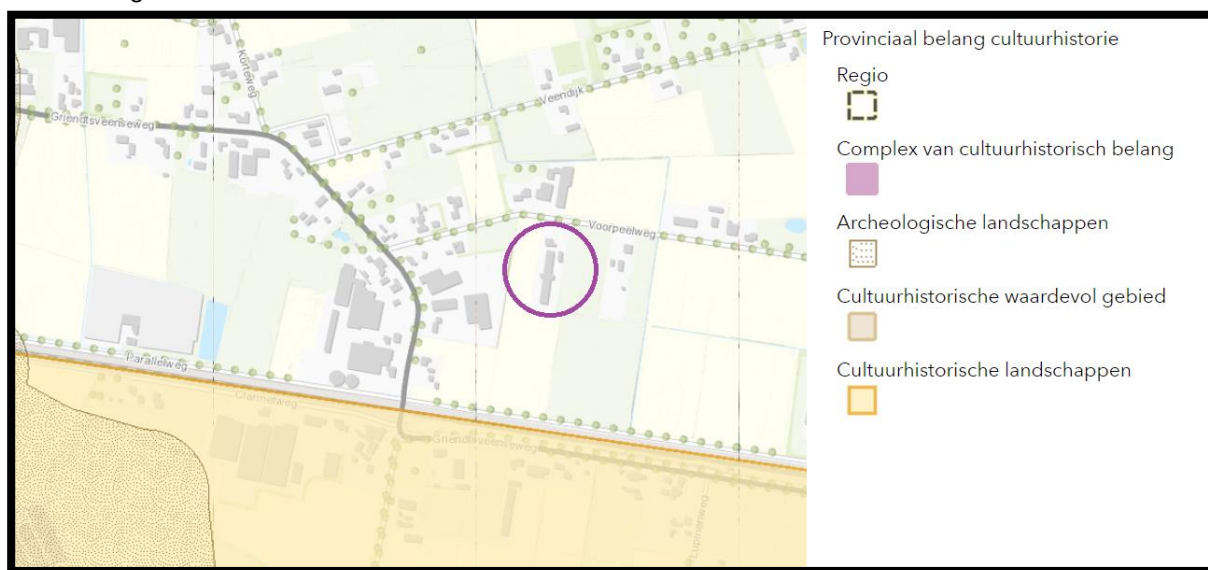
Bouwkunst

Op de huidige locatie is er geen sprake van historische bouwkunst; monumenten, karakteristieke boerderijen (welstandsnota) of beeldbepalende panden.

Conclusie

Met de sloop worden geen bouwhistorische waarden aangetast.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW2015) is het plangebied niet gelegen binnen een van de aanduidingen welke zijn opgenomen binnen de CHW2015. Dit sluit aan bij bovenstaande bevindingen. Het aspect cultuurhistorie zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 10 Uitsnede plangebied (in paars aangeven) uit CHW2015

3.10. Landschappelijke inpassing

De planlocatie wordt landschappelijk ingepast middels enkele lage hagen, solitaire bomen, fruitbomen en een bomenrij aan de zuidwestkant van de planlocatie. De invulling van de landschappelijke inpassing in de beoogde situatie is toegevoegd in bijlage 3. Zoals blijkt uit bijlage 3 wordt ruimschoots voldaan aan de minimale investering op basis van de kwaliteitsverbetering van het landschap en het Nota Kostenverhaal 2018, zie bijlage 2.

3.11. Ecologie

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

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

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

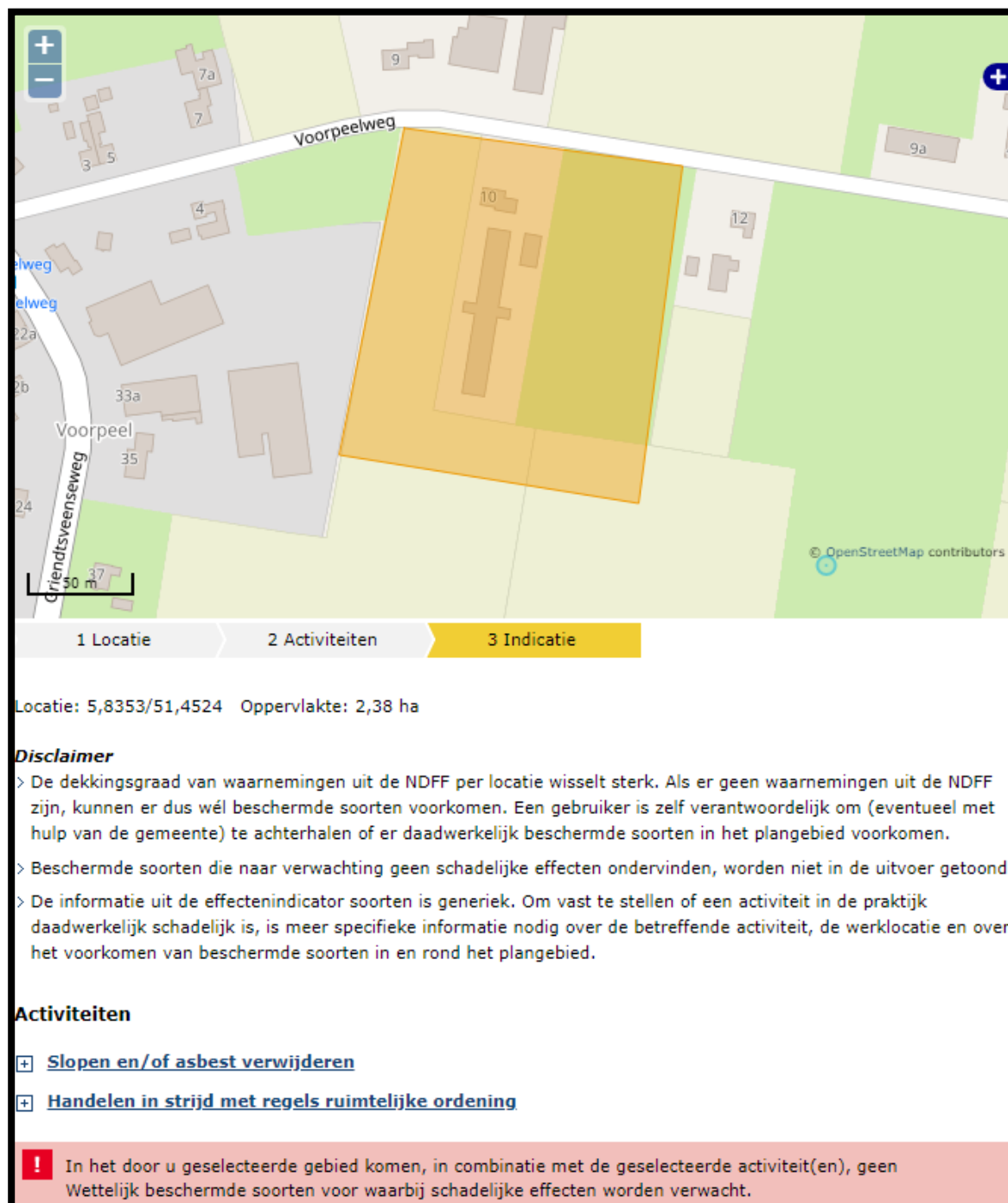
Gebiedsbescherming

De beoogde situatie maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant en zeer kwetsbare gebieden in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Het dichtstbij gelegen gebied behorende bij Natuurnetwerk Brabant (tevens Natura 2000) is gelegen op circa 2,2 kilometer afstand; de Deurnsche en Mariapeel. Aannemelijk is, dat gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB op voorhand zijn uit te sluiten.

Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. Gezien er een veehouderij wordt gestaakt is er een sterke daling van ammoniakemissie. Hierdoor zal dit naar verwachting een positief hebben op de depositie op omliggende natuurgebieden. Om te bepalen of er in de beoogde situatie gevolgen zijn voor de NO_x-depositie op de te beschermen gebieden is een Aeriusberekening uitgevoerd. Uit deze berekening, zie bijlage 5, blijkt dat er geen depositie is op omliggende beschermde gebieden ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen. Hierdoor geldt er geen vergunningsplicht voor de beoogde ontwikkelingen.

Soortenbescherming

Vanwege de voorgenomen (gedeeltelijke) sloop van de huidige (bedrijfs-)bebouwing binnen het plangebied zijn er mogelijk negatieve effecten op beschermde planten- en/ of diersoorten. Om hiervan een beeld te krijgen is middels de soortenindicator nagegaan wat de eventuele effecten kunnen zijn van de beoogde ontwikkelingen. Hierbij zijn voor de planlocatie de verschillende activiteiten ingevoerd. De indicator geeft aan dat er geen schadelijke effecten worden verwacht voor wettelijk beschermde soorten. Hierdoor vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 11 Uitsnede plangebied uit effectenindicator Soorten

Daarnaast blijkt uit de quickscan flora en fauna dat er geen belemmeringen gelden voor de beoogde ontwikkeling op grond van natuurwaarden. Zo zijn tijdens het veldbezoek op 7 juli 2020 geen schaarse soorten waargenomen binnen of rondom het plangebied. Wat betreft vleermuizen zijn eventuele verblijfplaatsen, nestkasten en -mogelijkheden onderzocht. Gedurende het bezoek zijn geen verblijfplaatsen van de genoemde soorten geconstateerd. Het plangebied is verder niet gelegen binnen of aangrenzend aan een ecologische verbindingszone, Natura 2000 gebied of een gebied met waardevolle natuurwaarden. Gezien de afstanden tot de beschermde natuurgebieden is te stellen dat de ontwikkeling in het plangebied geen negatieve invloed heeft op EVZ/ natuurgebieden.

Gedurende de sloopwerkzaamheden zal extra zorg worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Hierdoor zullen dieren hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden.

Voor een uitwerking van de quickscan flora en fauna zie bijlage 6.

3.12. Waterhuishouding

Wat betreft de waterhuishouding wordt verwezen naar het waterbeleid van de 21^e eeuw: ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water. In dit kader kan worden gesteld dat in de beoogde situatie het afvoerend verhard oppervlak afneemt. Zo voorziet de beoogde situatie het slopen van een groot gedeelte van de bebouwing, circa 950 m². De herbestemming van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning omvat geen uitbreiding van de woning waardoor dit geen invloed heeft op de waterhuishouding.

Concluderend uit het hierboven genoemde kan gesteld worden dat de beoogde situatie een positief effect heeft op de waterhuishouding door een afname van verhard oppervlak.

3.13. Verkeerskundige aspecten

3.13.1. Ontsluiting en verkeersveiligheid

Het plangebied wordt ontsloten via de Voorpeelweg. Deze weg kent ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 60 km/ uur. Vanaf de Voorpeelweg is het centrum van de Zeilberg (Deurne) binnen enkele minuten te bereiken. Via de Snoertsebaan wordt de weg ontsloten richting het zuiden naar de A67 en verder. Via de Zeilberg kan het centrum van Deurne worden bereikt. Gelet op de verkeerskundige functie van de Voorpeelweg, het aanwezige wegprofiel en het geringe (autonome) verkeersaanbod, is een efficiënte en veilige afwikkeling van het verkeer vanwege dit project zondermeer mogelijk. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

3.13.2. Parkeren en laden en lossen

Het parkeerbeleid van de gemeente Deurne is vastgelegd in de nota 'Regeling parkeernormen 2019' (hier ook te noemen: de regeling). Deze regeling biedt een toetsingskader voor het bepalen van parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de Gemeente Deurne om de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen.

In de regeling wordt door de gemeente Deurne opgedeeld in gebieden met een verschillende verstedelijkingsgraad; van 'matig stedelijk' in de bebouwde kom tot 'niet stedelijk' in het buitengebied. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, dit was reeds vereist. De planlocatie biedt voldoende ruimte om 3 parkeerplaatsen te voorzien.

4. Juridische planopzet

4.1. Inleiding

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en regels. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het plan. Dit dient te allen tijde in onderlinge samenhang gezien en toegepast te worden. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, dit biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van het wijzigingsplan heeft geleid. Daarnaast draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

4.2. Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden gelegen binnen de planlocatie aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarna nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een aantal gegeven juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (zoals topografische en kadastrale gegevens).

4.3. Toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
 - * Begrippen;
 - * Wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
 - * Bestemmingen;
 - * Dubbelbestemmingen;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
 - * Anti-dubbeltelregels;
 - * Algemene bouwregels;
 - * Algemene gebruiksregels;
 - * Algemene afwijkingsregels;
 - * Overige regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
 - * Overgangsrecht;
 - * Slotregel.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

Voor de planlocatie zijn de meeste aanduidingen overgenomen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Hierop zijn plan specifieke wijzigingen aangebracht zoals de enkelbestemming 'wonen'.

Daarnaast is de landschappelijke inpassing geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Deurne zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het wijzigingsplan kan een heroverweging op onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden onderhavig wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

Verder heeft de initiatiefnemer eind 2020 een omgevingsdialoog uitgevoerd. De omgeving is per brief op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkelingen en zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen of om een nadere uitleg te vragen. Er zijn geen vragen/reacties kenbaar gemaakt aan de initiatiefnemers. Voor de verstuurde omgevingsdialoog en de aangeschreven adressen, zie bijlage 7.

5.3. Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het College van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen wordt het wijzigingsplan vastgesteld. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het ontwerp-wijzigingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 9 april 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Op 22 juni is besloten het plan ongewijzigd vast te stellen.

5.4. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het waterschap constateert dat het een wijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een woning betreft waarbij het verhard oppervlak afneemt. Hierdoor worden geen andere waterbelangen geraakt.

De provincie heeft geen aanleiding gevonden tot het maken van opmerkingen voor het voorliggende wijzigingsplan. De bepalingen uit de IOV blijven onverkort van kracht.