Bestemmingsplan ‘Strijpsebaan 5a en 7, Deurne’

Gemeente Deurne

Toelichting

Bestemmingsplan
‘Strijpsebaan 5a en 7, Deurne’

Gemeente Deurne

Plangebied:	Strijpsebaan 5a en 7, Deurne
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	26 maart 2024
Datum vaststelling:	26 maart 2024
IMRO-code:	NL.IMRO.0762.BP202329-C001

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 1
1.1 Aanleiding ... 1
1.2 Plangebied ... 1
1.3 Huidig bestemmingsplan ... 2

2 Planbeschrijving ... 3
2.1 Huidige situatie ... 3
2.2 Het initiatief ... 3

3 Beleidskader ... 5
3.1 Nationaal beleid ... 5
3.2 Provinciaal beleid ... 6
3.3 Gemeentelijk beleid ... 11

4 Randvoorwaarden ... 16
4.1 Inleiding ... 16
4.2 Bedrijven en milieuzonering ... 16
4.3 Geluid ... 17
4.4 Luchtkwaliteit ... 18
4.5 Bodem ... 19
4.6 Geur ... 19
4.7 Externe veiligheid ... 22
4.8 Kabels en leidingen ... 23
4.9 Water ... 23
4.10 Archeologie en cultuurhistorie ... 25
4.11 Natuur ... 26
4.12 Verkeer en parkeren ... 27
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling ... 27

5 Economische uitvoerbaarheid ... 28

6 Juridische planopzet ... 29
6.1 Planstukken ... 29
6.2 Toelichting op de verbeelding ... 29
6.3 Toelichting op de regels ... 29

7 Overleg en procedure ... 31
7.1 Dialoog ... 31
7.2 Vooroverleg ... 31
7.3 Zienswijzen ... 31

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan + kwaliteitsberekening Strijpsebaan 5a en 7, Bergs Advies, november 2023
2. Vooronderzoek bodem Strijpsebaan 5a en 7 te Deurne, Bodeminzicht, 4 oktober 2023
3. Input en resultaten geurberekeningen voorgrondbelasting (Bruggenseweg 1 en 9), Bergs Advies, 19 oktober 2023
4. Input en resultaten geurberekening achtergrondbelasting, Bergs Advies, 13 oktober 2023
5. Aerius Projectberekening sloopfase Strijpsebaan 5a en 7, Deurne, Bergs Advies, 13 oktober 2023
6. Aerius Projectberekening bouwfase Strijpsebaan 5a en 7, Deurne, Bergs Advies, 13 oktober 2023
7. Quickscan soortenbescherming Strijpsebaan 5a en 7 te Deurne, Agrifirm Exlan, 12 oktober 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

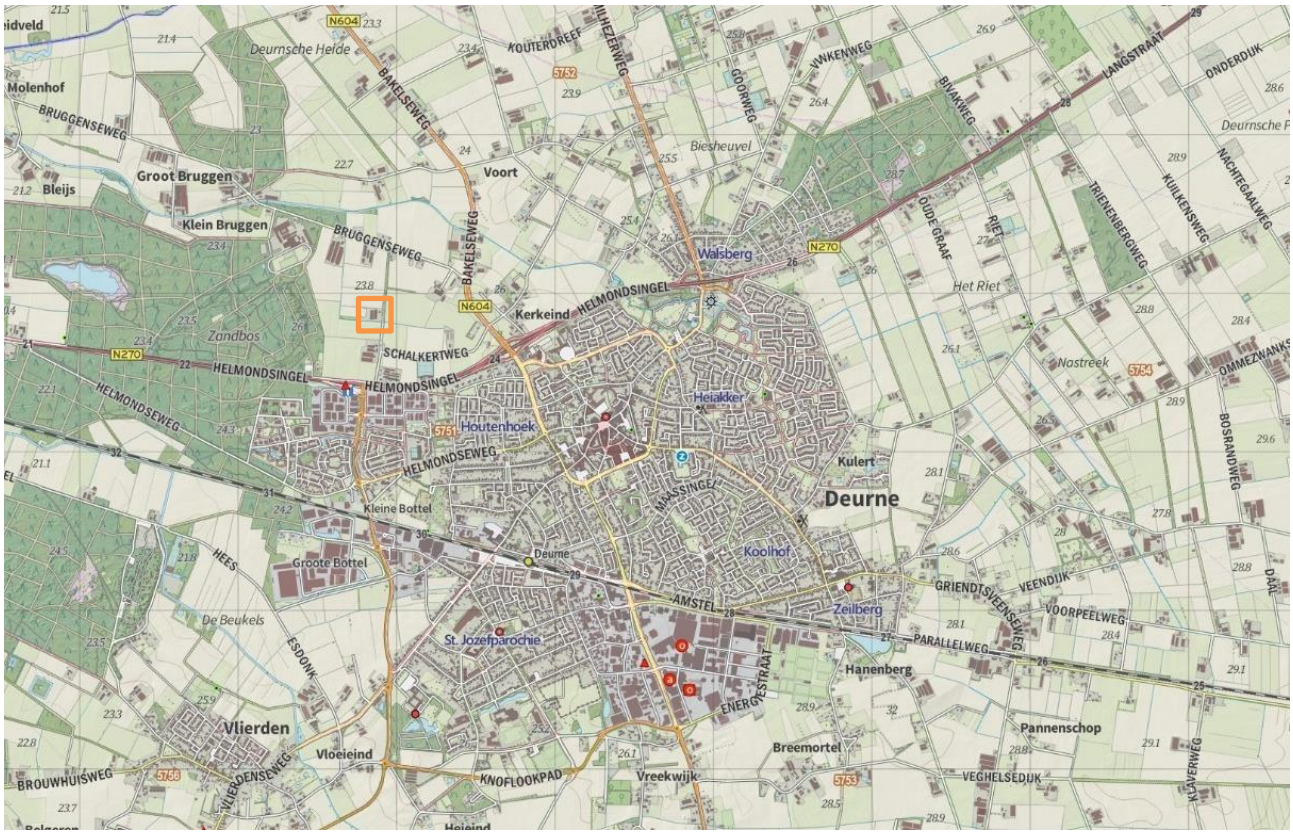
Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 te Deurne was voorheen een vleeskalverenbedrijf gevestigd. De locatie is recent verkocht en de nieuwe eigenaar wil op de locatie een agrarisch technisch hulpbedrijf realiseren in de vorm van een handelsonderneming in landbouwmachines, met verhuur en reparatie. Hiertoe wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en wordt een nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd. Het is dan ook gewenst om het agrarisch bedrijfsperceel te herbestemmen naar een bedrijfsperceel.

Het initiatief voor de herbestemming van de locatie Strijpsebaan 5a en 7 past niet binnen het vigerende 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. Op 10 augustus 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen inzake het initiatief en aangegeven bereid te zijn om, onder voorwaarden, mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan op de locatie.

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

1.2 Plangebied

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt ten noorden van de kern Deurne in de gemeente Deurne. Op de locatie bevindt zich een vleeskalverenbedrijf. Op het bedrijfsperceel zijn twee stallen en een bedrijfswoning aanwezig. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Ligging locatie Strijpsebaan 5a en 7 in Deurne (bron: app.map5.nl/nltopo)

1.3 Huidig bestemmingsplan

Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 vigeert het ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’, vastgesteld op 8 november 2022. De locatie Strijpsebaan 5a en 7 heeft de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak van circa 1,5 hectare. Op het bouwvlak is de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ opgenomen. Verder is er één gebiedsaanduiding van toepassing, te weten ‘wetgevingszone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008). Op het achterste deel van het bouwvlak ligt de dubbelbestemming ‘Leiding’.

In het ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.7.5) om de bestemming ‘Agrarisch’ na bedrijfsbeëindiging, onder voorwaarden, te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een buitengebied gebonden bedrijf of niet-agrarisch bedrijf.
Met dit plan kan niet geheel aan alle voorwaarden worden voldaan. Immers, de gewenste oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is groter dan het maximum van 400 m^2 (artikel 3.7.5 sub k). Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’ met agrarisch bouwvlak locatie Strijpsebaan 5a en 7 te Deurne (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

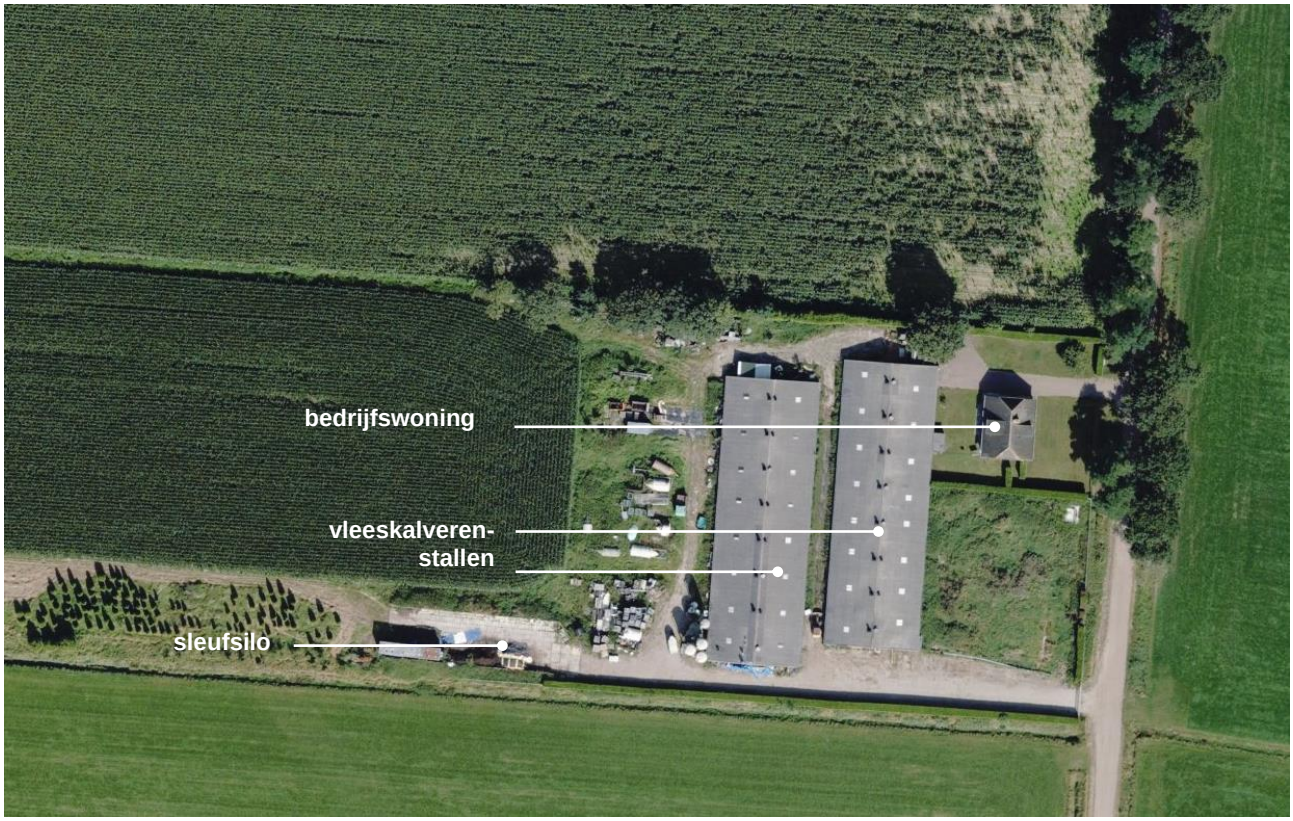
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Deurne, ten noorden van de kern Deurne. De locatie ligt redelijk solitair. De omgeving van de locatie heeft een gemengd karakter. In de omgeving komen zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen voor.

Op de locatie bevindt zich een vleeskalverenbedrijf. Op het bedrijfsperceel zijn twee stallen en een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf beschikt over een vergunning voor 2.090 vleeskalveren. De totale staloppervlakte op de locatie bedraagt 2.148 m^2.

Hierna is een luchtfoto van de locatie opgenomen, waarop de huidige situatie is te zien.

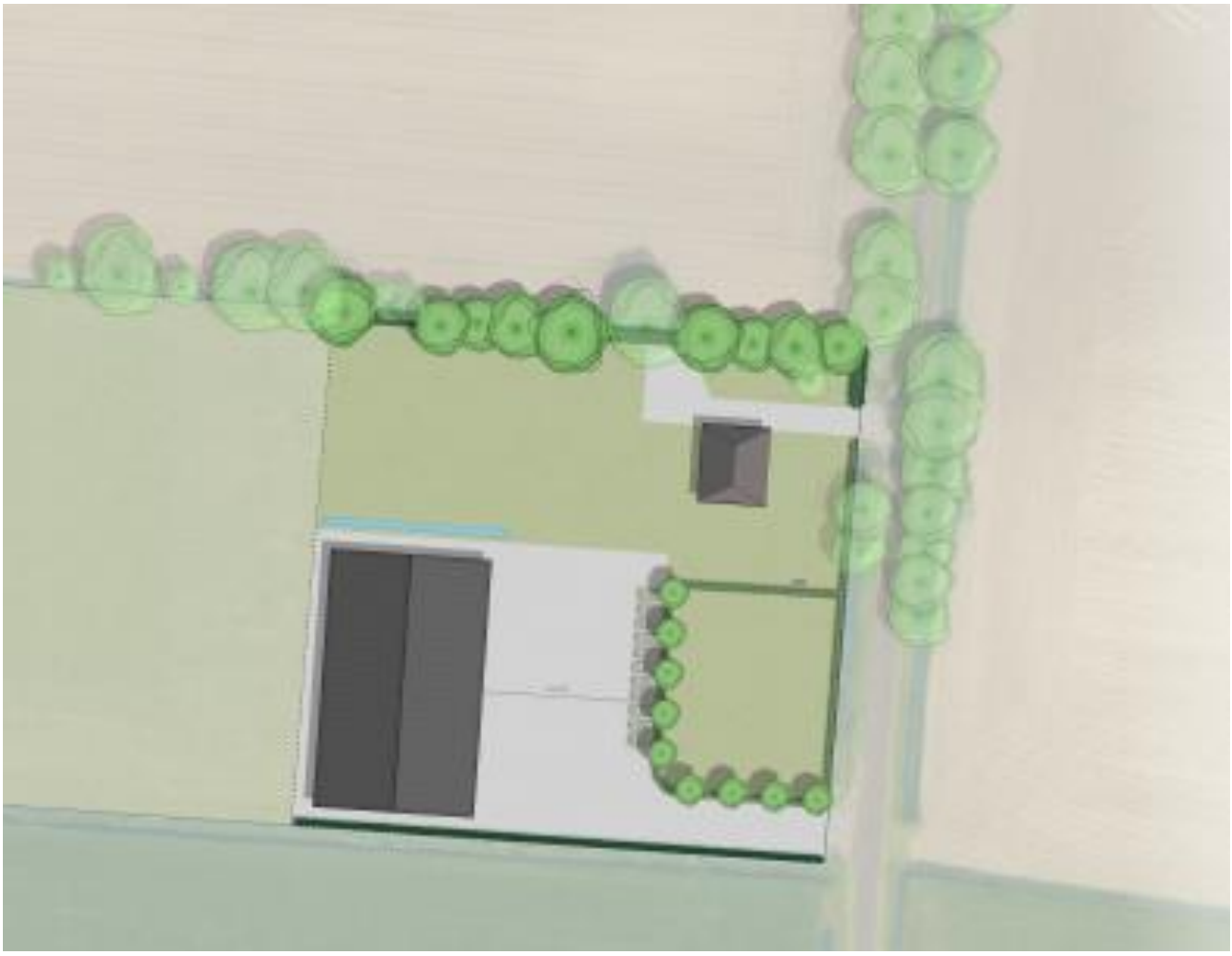


Figuur 2.2.1: Luchtfoto locatie Strijpsebaan 5a en 7 (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2 Het initiatief

Initiatiefnemer heeft de locatie Strijpsebaan 5a en 7 recent aangekocht. Het is gewenst om ter plaatse een agrarisch technisch hulpbedrijf te realiseren in de vorm van een handelsonderneming in landbouwmachines, met verhuur en reparatie.

Het plan is om beide stallen op de locatie te slopen. Tevens worden de sleufsilo achter de stallen en de omliggende verharding van de locatie verwijderd. Ten behoeve van het agrarisch technisch hulpbedrijf wordt een nieuwe loods gerealiseerd. De loods krijgt een oppervlakte van 1.000 m^2. Hiervan is 800 m^2 nodig voor de werkplaats en stalling van machines. De overige 200 m^2 is nodig voor bijbehorende functies als kantoorruimte, kantineruimte, sanitaire voorzieningen etc.. De loods wordt parallel aan de weg gesitueerd, conform de bestaande bebouwing. Het bedrijf blijft bereikbaar vanaf de bestaande zuidelijke inrit aan de Strijpsebaan. Parkeren vindt plaats aan de voorkant van de loods. Hier bevindt zich ook de verkeersruimte, waar de landbouwmachines en vrachtverkeer kunnen manoeuvreren.



Figuur 2.2.2 Inrichtingstekening locatie Strijpsebaan 5a en 7, Deurne (bron: Bergs Advies)

Het bedrijfsperceel wordt landschappelijk ingepast. Aan de voorzijde van het bedrijfsperceel wordt een beukenhaag aangeplant. Voor het bedrijfsgebouw komt een dierenweide, omgeven door een beukenhaag. Aan de zuid- en westkant van deze dierenweide worden bomen geplant. Hiermee wordt het zicht op de loods vanaf de Strijpsebaan enigszins gebroken. Aan de zuidkant van de bedrijf bevindt zich reeds een hoge haag. Deze blijft in stand. Aan de noordkant van het perceel wordt de bestaande houtwal doorgetrokken richting de Strijpsebaan, waarbij de reeds aanwezige bomen blijven behouden. Aan de noordkant van de nieuwe loods is ruimte voor waterberging.

Het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Strijpsebaan 5a en 7 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De instandhouding van de beplanting is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Aangezien het initiatief de omzetting van een intensieve veehouderijbestemming naar een buitengebied gebonden bedrijfsbestemming betreft is een kwaliteitsverbetering op grond van de provinciale verordening vereist (artikel 3.9 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Een kwaliteitsberekening is noodzakelijk. In paragraaf 3.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:
1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

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

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

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

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

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. De bestemmingswijziging op de locatie is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Vanuit het Rarro bestaan geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De Brabantse omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.
In de omgevingsvisie zijn vier hoofdopgaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdopgaven ten grondslag ligt is ‘werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma’s. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor de ontwikkeling op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 en directe omgeving is op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als ‘Gemengd landelijk gebied’. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

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

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Hierna is een overzicht opgenomen van de kaartlagen en de aanduidingen op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

Naast de aanduidingen per kaartlaag vermelden de verschillende kaarten de thema’s ‘Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten’, ‘Instructieregels voor gemeenten’ en ‘Instructieregels voor waterschappen’.

Op grond van de aanduidingen op de verschillende kaartlagen geldt een aantal regels voor de locatie. Deze worden hierna opgesomd en getoetst. Hierbij wordt alleen ingegaan op de relevante regels. De aanduidingen die niet relevant zijn voor de ontwikkeling op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 zijn in de tabel met kaartlagen aangeduid met een *.

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Geen attentiezone waterhuishouding* Diep grondwaterlichaam
2	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied Stalderingsgebied* Bescherming Natura 2000*
3	Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Verstedelijking afweegbaar*
4	Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden	-
5	Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	-
6	Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Landelijk gebied Gemengd landelijk gebied
7	Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling	Stalderingsgebied*
8	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied Normen wateroverlast
9	Vaarwegbeheer	Vaarwegbeheer*
10	Rechtstreeks werkende regels: beperking grootschalige logistiek	Beperking grootschalige logistiek*
11	Instructieregels gemeenten: beperking grootschalige logistiek	Beperking grootschalige logistiek*

Tabel 3.2.3.1: Kaartlagen locatie Strijpsebaan 5a en 7 (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

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

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

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

Voor de locatie Strijpsebaan 5a en 7 geldt, op grond van de aangrenzende functies, een norm van 1/25 per jaar (akkerbouw is de dominerende aangrenzende agrarische functie). Het plan voorziet niet in een wijziging van het verhard oppervlak. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect ‘water’.

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

Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 wordt een intensieve veehouderijbestemming omgezet naar een buitengebied gebonden bedrijfsbestemming, waarbij de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere bedrijfswoning.

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

Artikel 3.61 Vestiging agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch verwant bedrijf in Gemengd landelijk gebied

Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf als:
a. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omgang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;
b. de ontwikkeling niet leidt tot splitsing (IOV) van het bouwperceel;
c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
d. mestbewerking is uitgesloten.

Aan lid 1 wordt voldaan. Er is sprake van een van een evenwichtige toedeling van functies, waarmee invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit. Zie ook de toelichting hierna bij artikel 3.5. De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 op bovengenoemde aspecten (veilige, gezonde leefomgeving, effect op omliggende functies en ontsluiting) vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit dit hoofdstuk blijkt dat het beoogde initiatief geen belemmeringen vormt met betrekking tot de genoemde aspecten.
Aan lid 2 wordt voldaan. Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.
Aan lid 3 wordt voldaan. De stallen op de locatie worden gesloopt.
Aan lid 4 wordt voldaan. Er is geen sprake van mestbewerking op de locatie.

Lid 2
Als een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het bouwvlak in voorliggend bestemmingsplan heeft een oppervlakte van 5.441 m^2.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
Conform artikel 3.5 moet er in een bestemmingsplan sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies, waarmee invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:
a. zorgvuldig ruimtegebruik;
b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
c. meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering, zie artikel 3.9. Deze artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik
Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Ook moeten de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag worden afgewogen.
In dit geval is sprake van de herbestemming van een bestaand agrarische bouwperceel. Bovendien wordt het bouwperceel fors verkleind. Er is dus sprake van een forse afname van het ruimtebeslag. Er blijft een compact bedrijfsperceel over. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt zodanig gesitueerd, dat bedrijfsmatig sprake is van een zo praktisch mogelijke indeling van het bedrijfsperceel. Door de lange zijde van het gebouw parallel aan de weg te situeren, is de benodigde oppervlakte aan erfverharding zo klein mogelijk. Het gebouw moet immers bereikbaar zijn voor vrachtverkeer en de deuren komen aan de lange zijde. Door de erfverharding aan de voorzijde te situeren, is het gebouw optimaal bereikbaar voor het verkeer.

Deze voorruimte wordt tevens gebruikt manoeuvreren en voor parkeren. De bestaande bedrijfsinrit aan de zuidkant van de locatie blijft gehandhaafd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.
De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 op bovengenoemde aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Uit dit hoofdstuk blijkt dat het beoogde initiatief geen belemmeringen vormt met betrekking tot de genoemde aspecten.

Artikel 3.8: Meerwaardecreatie
Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de herbestemming te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten. De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een intensieve veehouderijbestemming wordt opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering
Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. Het ‘Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap’ is de gemeentelijke uitwerking van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Kwaliteitsverbetering landschap). Hierin is het omzetten van de bestemming ‘Agrarisch’ (met bouwvlak) naar ‘Bedrijf - Buitengebied gebonden’ aangemerkt als een categorie 3 - ontwikkeling.
Bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren is naast een goede landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsverbetering vereist. In paragraaf 3.3.3 wordt hier nader op in gegaan. Voor een nadere beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en bijlage 1 bij deze toelichting. Instandhouding en beheer van de landschappelijke inpassing is juridisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met artikel 3.9 van de IOV.

Conclusie
De ontwikkeling op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 past binnen het beleid, zoals geformuleerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op de locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deurne de ‘Structuurvisie Deurne 2030’ vastgesteld. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven; de transitie van het landelijk gebied, de klimaataanpassing, de energietransitie, het vormgeven van een nieuwe (circulaire) economie en de ontwikkeling van de Metropoolregio Eindhoven als Mainport voor de nationale economie.

De structuurvisie geeft enerzijds inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne. Anderzijds zijn kaders en uitgangspunten opgenomen om gemeenschappelijke meerwaarde in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te bereiken.

De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooien die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en aan het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeente ondersteunt waar mogelijk deze ruimtelijke initiatieven en creëert mogelijkheden voor inwoners, organisaties en ondernemers.
Daarnaast geeft de structuurvisie aan inwoners, ondernemers, organisaties en andere overheden duidelijkheid over de doelen en de inzet van de gemeente zelf voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie is voor de gemeente bindend.

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt in een gebied dat op de structuurvisiekaart is aangeduid als ‘Gebied met een gemengde plattelandseconomie’. Door het verdwijnen van vele tientallen veehouderijen zal de komende jaren de bebouwing in het landschap sterk veranderen. Het platteland is niet langer alleen van de boer. Door ruimte te bieden aan andere functies ontstaat een nieuwe dynamiek. De woonfuncties en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn. Stallen die niet meer gebruikt worden voor de oorspronkelijke functie dragen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid in het buitengebied. Alleen als stallen een volwaardige nieuwe economische functie krijgen die past bij de omgeving en bij de bedrijfsactiviteit zelf, dan kan een deel van de agrarische bebouwing blijven staan, mits vrij van asbest. De overige stallen dienen te worden gesloopt.

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

Voor deze omschakelingen heeft de gemeente een specifiek omschakelbeleid vastgesteld (Ruimte voor Dynamiek). Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Met dit beleid worden zowel sloop van overtollige agrarische opstallen als de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid gestimuleerd.
Binnen deze systematiek is tevens een kader ontwikkeld waarbinnen dergelijk intensief ruimtegebruik ook buitenplans verantwoord tot ontwikkeling kan komen. Als een belangrijke wegingsfactor bij het toetsen van buitengebied gebonden initiatieven geldt of de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijk (1), economisch (2) en landschappelijk (3) passend is in het buitengebied.

De ontwikkeling op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 past binnen het beleid, zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie. Er is sprake van de omzetting van een intensieve veehouderijbestemming naar een buitengebied gebonden bedrijfsbestemming, in een omgeving die al gekenmerkt wordt door een menging van functies. De overtollige bebouwing op de locatie (stallen) wordt gesloopt en de locatie wordt landschappelijk ingepast. In het plan is rekening gehouden met omliggende (agrarische) bedrijven. Die mogen immers niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Op de kaart van de structuurvisie is daarnaast te zien dat de locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt binnen de begrenzing van de ‘Structuurvisie Groene Peelvallei’. In paragraaf 3.3.2 wordt hier nader op in gegaan.

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

Figuur 3.3.1.1: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Deurne 2030'. De locatie Strijpsebaan 5a en 7 is aangeduid.

Conclusie

De bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 past binnen het beleid, zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Deurne 2030'.

3.3.2 Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei

In 2005 is het Reconstructieplan De Peel vastgesteld. In dit plan is het Centrumgebied Groene Peelvallei aangewezen als ‘Projectlocatiegebied Toerisme en Recreatie’. Dit betekent dat het gebied geschikt wordt geacht voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Het Centrumgebied Groene Peelvallei, met een omvang van circa 1.050 hectare, is om verschillende redenen geschikt voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Er liggen relatief grote bevolkingsconcentraties in de nabijheid en er zijn al verschillende toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig (onder andere recreatieplas Berkendonk, Hippisch Centrum Deurne, Bospark De Bikkels). Tevens is het gebied goed bereikbaar en ontsloten.

In de ‘Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei’, vastgesteld op 6 september 2011, beschrijven de gemeente Deurne en de gemeente Helmond op hoofdlijnen welke toeristisch-recreatieve initiatieven mogelijk zijn in het Centrumgebied Groene Peelvallei en welke voorwaarden aan het ontwikkelen van initiatieven zijn verbonden.

Figuur 3.3.1.1: Uitsnede kaart ‘Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei’. De locatie Strijpsebaan 5a en 7 is aangeduid.

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt in een gebied dat op de structuurvisiekaart is aangeduid als ‘Versterken cultuurlandschap’. In dit cultuurlandschap willen de gemeenten extra maatregelen nemen. De maatregelen bestaan onder andere uit het aanleggen van landschapselementen en het verbeteren van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van waterlopen. In het cultuurlandschap is verder ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie (o.a. bij de boer).

Voor de functie ‘landbouw’ zijn in de structuurvisie enkele randvoorwaarden vastgesteld:

- Aan de bestaande rechten van agrariërs wordt niet getornd. Dit betekent dat agrariërs ontwikkelingsmogelijkheden hebben conform de vigerende bestemmingsplannen en vergunningen. Er vinden geen koude saneringen plaats.
- Agrariërs krijgen de mogelijkheid tot functieverbreding of een gehele transformatie van hun bedrijfsvoering. Functieverbreding of transformatie is mogelijk op het gebied van toerisme en recreatie. Deze structuurvisie biedt hiervoor kansen.

De ontwikkeling op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 past niet geheel binnen het beleid, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei. Er is immers geen sprake van omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een bedrijf op het gebied van toerisme en recreatie. De bestemmingswijziging op de locatie past echter wel binnen de doelstellingen van het beleid. Er is immers sprake van een ontwikkeling waar de oppervlakte aan bebouwing fors wordt teruggebracht, waarbij het woon-en leefklimaat verbeterd (wat ten goede komst aan het toeristisch-recreatieve gebied) en waarbij de locatie landschappelijk wordt ingepast. Hiermee wordt het bestaande cultuurlandschap versterkt.

Conclusie
De bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 past binnen de doelstellingen van het beleid, zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei'.

3.3.3 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap + Nota kostenverhaal

Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap
Het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' is de gemeentelijke uitwerking van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Kwaliteitsverbetering landschap). Via een op maat gesneden uitwerking geeft de gemeente Deurne hierin aan hoe zij bij ruimtelijke ontwikkeling de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering vorm wenst te geven.
Uitgangspunt is een kwalitatieve invulling op locatie (bouwvlak, perceel of aangrenzende percelen). In uitzonderingsgevallen is het mogelijk de (hogere) kosten van compensatie te storten in een gemeentelijk groenfonds, waarmee compensatie op een andere manier wordt gerealiseerd.
Daarbij is het vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect op de omgeving heeft, gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. Rekening houdend met de impact van de ontwikkeling, worden in het beleidskader 3 categorieën onderscheiden. Hoe hoger de categorie, hoe omvangrijker de impact en hoe groter de benodigde kwaliteitsverbetering als tegenprestatie.

Voorliggend initiatief is volgens het beleidskader een categorie 3-ontwikkeling, omdat er sprake is van een omschakeling van een intensieve veehouderijbestemming naar een buitengebied gebonden bedrijfsbestemming. Bij categorie 3-ontwikkelingen wordt bovenop de basisinspanning (algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist, de basisinspanning-plus. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging. Dit kan een fysieke verbetering van het landschap zijn. De kwaliteitstoevoeging kan ook worden bereikt door de 'bestemmingswinst' te vertalen naar een bedrag, dat door de gemeente elders kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
De spelregels waarmee de tegenprestatie kwantitatief wordt bepaald, zijn uitgewerkt in de Nota Kostenverhaal 2018.

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

Nota kostenverhaal
In 2018 heeft de gemeente Deurne de 'Nota kostenverhaal' vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten opgenomen om kostenverhaal te realiseren. Gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening verplicht kosten die zij maakt om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, te verhalen op de initiatiefnemer. Het gaat daarbij om gebiedseigen kosten; kosten die gemaakt worden voor het betreffende exploitatiegebied. Naast het verhaal van gebiedseigen kosten kan ook een bijdrage gevraagd worden voor 'ruimtelijke ontwikkelingen' in het buitengebied, zoals de aanleg van groenvoorzieningen. De basis voor een dergelijke bijdrage is gelegd in de 'Structuurvisie Deurne 2030'. In de structuurvisie is bepaald dat het gaat om projecten op het gebied van versterking van natuur en landschapswaarden in het buitengebied van Deurne of om 'groene' ontwikkelingen die bijdragen aan de ontwikkeling van het concept Groene Peelvallei. Hiervoor is het Groenfonds ingesteld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 3, waar in dit geval sprake van is, kan de uitstraling te groot zijn om deze met maatregelen voor kwaliteitsverbetering op de locatie zelf volledig te compenseren.

De gemeente Deurne kiest voor maatwerk, waarbij er vier mogelijkheden zijn:
- inpassing van de ontwikkeling op het perceel zelf;
- inpassing van de ontwikkeling op aangrenzende percelen (in eigendom van) initiatiefnemer;
- inpassing op percelen initiatiefnemer elders in de gemeente;
- fondsstorting.

De gemeente Deurne kiest voor de methode waarbij het 'rood' aan de hand van forfaitaire bedragen wordt omgerekend naar euro's die worden ingezet voor 'groen'. Met behulp van forfaitaire bedragen kan de waardestijging van bijvoorbeeld grond die door de ontwikkeling wordt gerealiseerd worden bepaald. Vervolgens moet worden bepaald welk gedeelte van de waardestijging ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering. Dit percentage heet de basisinspanning. Deze basisinspanning vloeit voort uit de door de provincie bepaalde minimale basisinspanning. Voor de locatie Strijpsebaan 5a en 7 wordt er van uit gegaan dat de basisinspanning 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de herontwikkeling van het perceel bedraagt.

De kwaliteitsberekening is opgenomen bij het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 bij deze toelichting. In de berekening is de investering in de kwaliteitsverbetering financieel uitgedrukt. Volgens deze berekening bedraagt de waardevermeerdering van de locatie ten gevolge van de ontwikkeling € 63.187,53. 20% van die waardevermeerdering dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering op de locatie. Dit komt neer op een bedrag van € 12.637,51. De waarde van de beoogde kwaliteitsverbetering is financieel uit te drukken in een bedrag van € 13.879,32. De kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling bedraagt € 1.241,82.

Conclusie
De bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 past binnen het beleid, zoals opgenomen in de het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' en de 'Nota kostenverhaal'.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 is in de huidige situatie een vleeskalverenbedrijf gevestigd. Er is één bedrijfswoning op de locatie aanwezig.
De veehouderij wordt beëindigd en er wordt een agrarisch technisch hulpbedrijf gerealiseerd in de vorm van een handelsonderneming in landbouwmachines, met verhuur en reparatie. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De woning betreft een milieugevoelige functie. Er is echter sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning, waardoor de herbestemming geen belemmering oplevert voor bedrijven in de omgeving. In de navolgende paragrafen wordt hier nader op in gegaan.
Binnen het agrarisch technisch hulpbedrijf zijn ook functies aanwezig, die milieugevoelig kunnen zijn. Denk hierbij aan kantoorruimte of een kantine. Het is dan ook van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de herbestemming of die de herbestemming belemmeren. In de omgeving van de nieuwe buitengebied gebonden bedrijfsfunctie kunnen bedrijven liggen die (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook andere typen bedrijven die milieuhinder veroorzaken kunnen een rol spelen. De exploitatie van deze bedrijven kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het agrarisch technisch hulpbedrijf.

Een eerste toets kan plaatsvinden aan de voorgeschreven afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.
Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

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

- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

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

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

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

Tabel 4.2.1: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 is sprake van het toekennen van een buitengebied gebonden bedrijfsfunctie. Zoals hiervoor aangegeven kunnen bepaalde delen van het gebouw milieugevoelig zijn. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving betreft het bedrijf aan de zuidkant; de melkveehouderij aan de Strijpsebaan 5. De afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming tot het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf bedraagt circa 120 meter. De VNG-brochure hanteert voor een rundveebedrijf een richtafstand van 100 meter. Bepalend hierbij is het aspect geur. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

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

Een handelsonderneming in landbouwmachines, met verhuur en reparatie, is in de VNG-brochure in te delen in de categorie ‘Dienstverlening t.b.v. de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven: b.o.> 500 m^2). Het betreft een bedrijf in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Bepalend hierbij is het aspect geluid. De dichtstbijzijnde woning betreft de bedrijfswoning van de melkveehouderij aan de Strijpsebaan 5. Zoals hiervoor al aangegeven bedraagt de afstand van de nieuwe bedrijfsbestemming tot het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf circa 120 meter. Aan de richtafstand van 50 meter wordt dus ruim voldaan.

Conclusie
Uit deze analyse blijkt dat in de omgeving van de locatie Strijpsebaan 5a en 7 geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de herbestemming van de locatie. Ook de herbestemming zelf zorgt niet voor een belemmering van omliggende bedrijfsactiviteiten.

4.3 Geluid

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

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

Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 is geen sprake van de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. De agrarische bedrijfswoning blijft immers als bedrijfswoning in gebruik. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai
Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere bedrijfswoning. Het betreft een bestaand geluidgevoelig object. De woning vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven, aangezien zij al rekening moeten houden met de bestaande woning. Bovendien wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid, zie paragraaf 4.2. Het aspect industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de herbestemming.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

‘Niet in betekenende mate (NIBM)’
In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). 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 PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Een plan kan effect hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. In dit geval is er in de nieuwe situatie geen sprake van uitstoot van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Wel moet de emissie van stikstof (NO_x) door verkeersbewegingen worden beschouwd.

Het plan aan de Strijpsebaan 5a en 7 valt niet binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM. Dit betekent dat op een andere manier gemotiveerd moet worden dat het project voldoet aan het 3% criterium.
In dit geval wordt er van uitgegaan dat:

- de verkeersbewegingen van het intensieve veehouderijbedrijf vervallen;
- de verkeersbewegingen van de bedrijfswoning blijven bestaan;
- er verkeersbewegingen ten behoeve van het agrarisch technisch hulpbedrijf bijkomen.

Ten gevolge van het plan wordt geen extra verkeer gegenereerd. Per saldo is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen, zie ook paragraaf 4.12. De conclusie is dan ook dat sprake is van een NIBM-project. Het plan heeft dus geen effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

4.5 Bodem

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

Door Bodeminzicht is een vooronderzoek bodem uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige bedrijfsbestemming op de locatie Strijpsebaan 5a en 7. De rapportage d.d. 4 oktober 2023 is toegevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

Het doel van het onderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke bodemverontreinigingen.

Uit het verrichte vooronderzoek zijn geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Met het oog op het bedrijfsmatige en agrarische gebruik en gebruik als opslag- en stallingterrein wordt het agrarische erf beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE). Het terreindeel ter plaatse van de woning en tuin wordt als onverdacht beschouwd.
Er is geen sprake van druppelzones van asbesthoudende daken, alle daken zijn voorzien van goten en hemelwaterafvoer. De bodem ter plaatse van het terreindeel ten westen van stal 2 en tussen stal 1 en 2 wordt op basis van de terreinverkenning als asbestverdacht beschouwd vanwege het aantreffen van puin op het maaiveld. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.
In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater boven streefwaarden aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat het erf met een oppervlakte van 7.000 m² verdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het erf en verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de asbestverdachte terreindelen wordt geadviseerd, vóór sloop van de stallen en oprichting van de nieuwe loods.

Het bodemonderzoek wordt in de uitvoeringsfase uitgevoerd, voorafgaand aan de sloop/sanering van de gebouwen en erfverharding (voor zover deze wordt gesaneerd). De uitvoering van het bodemonderzoek is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie
Voor de ingebruikname van de als ‘Bedrijf - Buitengebied gebonden’ aangewezen gronden en gebouwen ten behoeve van het agrarisch technisch hulpbedrijf wordt een bodemonderzoek uitgevoerd en, indien noodzakelijk, vervolgonderzoek. Om dit juridisch te borgen is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt in een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom.

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

De Wgv kent twee methoden voor de beoordeling van de geur van een veehouderij:
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen, moeten voldoen aan de wettelijke geurnorm.
- Veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, moeten voldoen aan de vereiste minimale afstand.

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

Tabel 4.6.1: Normen/afstanden volgens de Wgv.

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

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

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

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

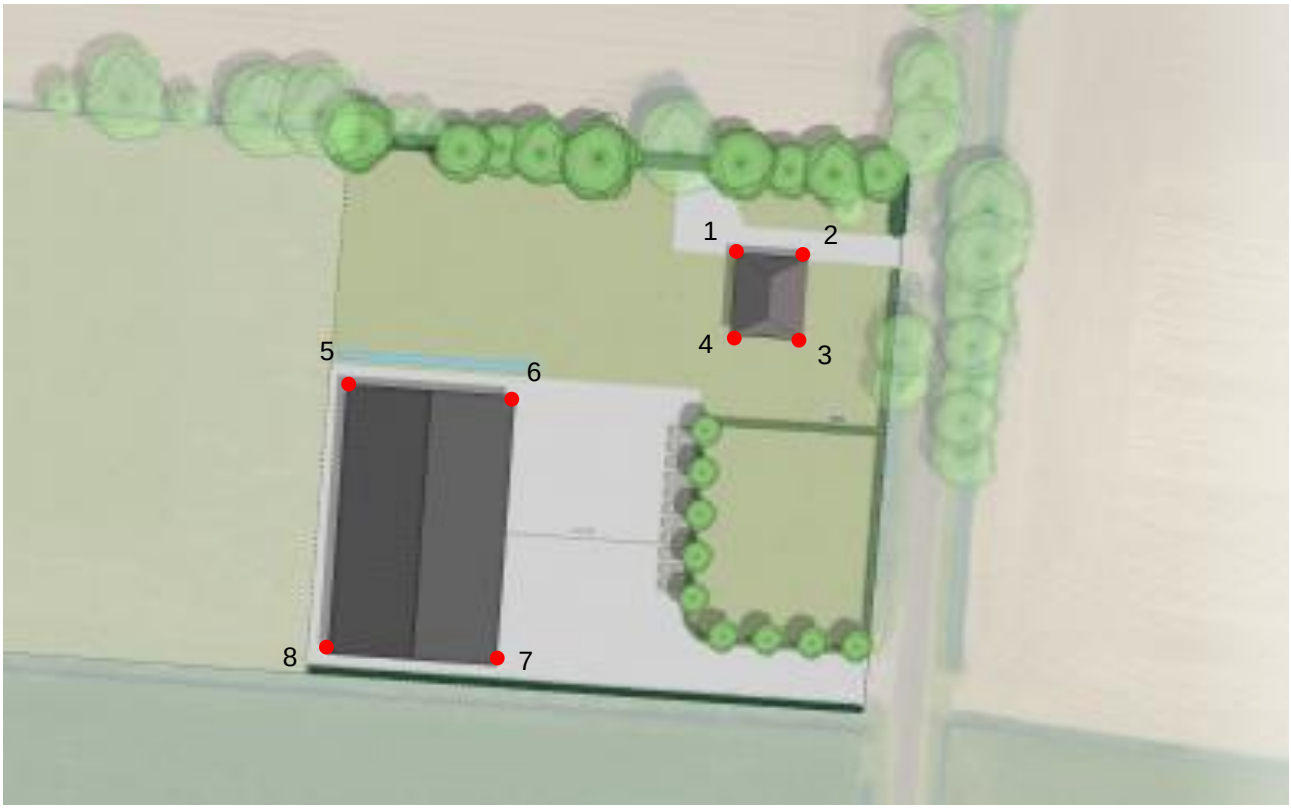
Tabel 4.6.2: Streef- en toetswaarden voor 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' (bron: Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Deurne 2015).

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

Beoordeling ontwikkeling
Bij besluitvorming omtrent de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Invloed ontwikkeling op omliggende veehouderijen
Voorliggend bestemmingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk. De bedrijfswoning betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning buiten de bebouwde kom. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de minimale afstand tussen veehouderijen en woningen (voormalige agrarische bedrijfswoningen) van 50 meter. Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven bedraagt de afstand van het bouwvlak aan de Strijpsebaan 5a en 7 tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij, de melkveehouderij aan de Strijpsebaan 5, circa 120 meter. Omdat voor een rundveehouderij geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, gelden de toegepaste afstandscontouren in de zin van de Wgv. Aan het toetsingskader wordt dus ruim voldaan.

Binnen het bedrijfsgebouw worden functies gerealiseerd die mogelijk geurgevoelig kunnen zijn, zoals kantoorruimte en een kantine. Conform de gemeentelijke geurverordening geldt op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 een geurnorm van 8 OUe/m³. Om te bepalen of aan deze geurnorm wordt voldaan is een voorgrondberekening gemaakt van de twee dichtstbijzijnde veehouderijen met dieren met een geuremissiefactor. Het betreft de bedrijven aan de Bruggenseweg 1 en 9. De voorgrondbelasting op de toetspunten is berekend middels V-Stacks Vergunningen 2020. De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Op de volgende afbeelding zijn de toetspunten weergegeven.



Figuur 4.6.1: Toetspunten Strijpsebaan 5a en 7 voor geurberekeningen.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorgrondbelasting geur ten gevolge van de veehouderij aan de Bruggenseweg 1 ter plaatse van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning 0,1 OUe/m³ bedraagt. De voorgrondbelasting geur ter plaatse van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning ten gevolge van de veehouderij aan de Bruggenseweg 9 ligt tussen de 4,4 en 5,1 OUe/m³.

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

Woon- en leefklimaat
De bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 betreft een planologische verandering. Om die reden moet aangetoond worden dat ter plaatse van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw (vanwege de eventuele aanwezigheid van geurgevoelige functies) sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting geur.

Binnen een straal van 2 kilometer rond het plangebied zijn diverse veehouderijbedrijven gevestigd. Alle veehouderijbedrijven binnen 2 kilometer samen zijn bepalend voor de achtergrondbelasting op de locatie Strijpsebaan 5a en 7. De achtergrondbelasting op de toetspunten is berekend middels V-Stacks Gebied 2020. De invoergegevens en berekeningsresultaten zijn bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting. Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning ligt tussen de 5,69 en 6,69 OUe/m³. Het woon- en leefklimaat op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 kan op basis van het gemeentelijk beleid als 'goed' worden beoordeeld.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:
- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

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

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

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

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

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

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.
(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

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

Plangebied
Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van de locatie Strijpsebaan 5a en 7 aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over de locatie ligt. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen in de omgeving aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour over de locatie. Achter op het perceel aan de Strijpsebaan 5a en 7 ligt weliswaar een rioolleiding, maar in het kader van externe veiligheid vormt deze leiding geen risico.
In de omgeving van de locatie is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving.

4.8 Kabels en leidingen

Ten westen van de nieuwe bedrijfsbestemming ligt een rioolleiding die planologisch is beschermd middels een dubbelbestemming 'Leiding'. In voorliggend bestemmingsplan is de bestemmingsplanregeling uit het geldende bestemmingsplan overgenomen. Verder liggen er geen kabels en leidingen in de omgeving van het plangebied die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

4.9 Water

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

Beleid Waterschap Aa en Maas

<u>Waterbeheerplan</u>
Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

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

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

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

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven

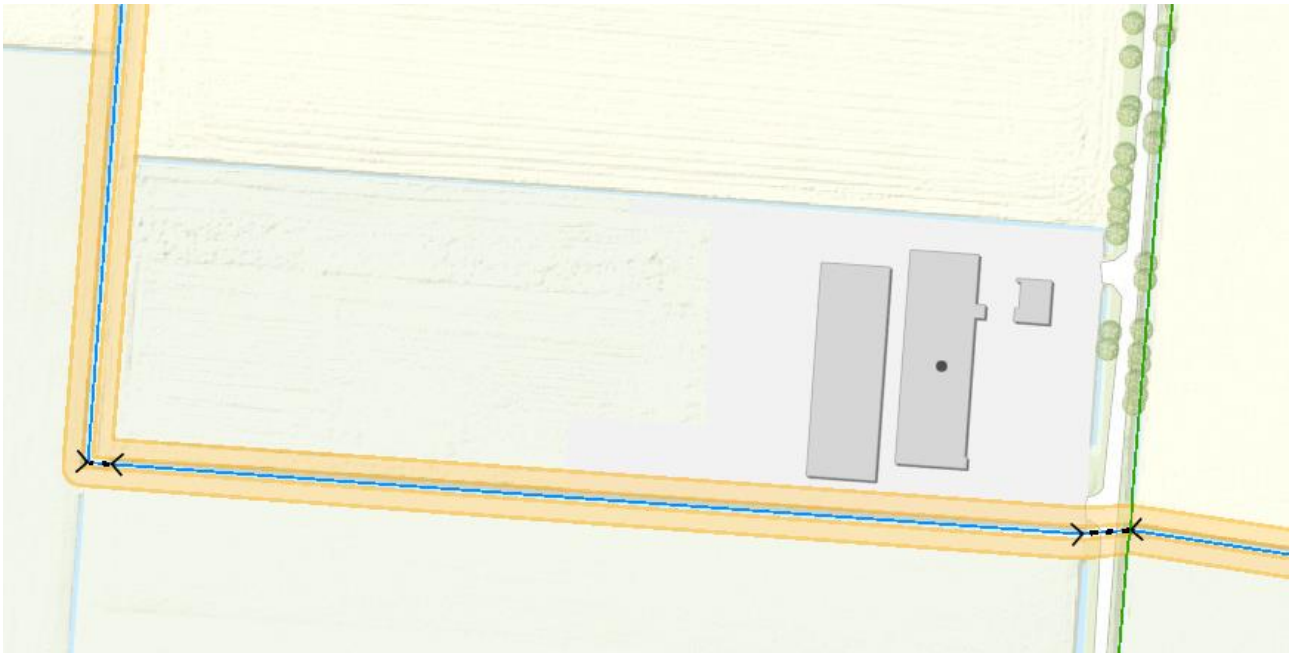
Plangebied

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

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

Het plan aan de Strijpsebaan 5a en 7 betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Door de sanering van het agrarisch bedrijf vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. Er is sprake van een hydrologisch neutraal plan.

Het plangebied grenst aan de zuid- en oostzijde aan een A-watergang, zie onderstaande afbeelding.



Figuur 4.9.1: Uitsnede Leggerkaart met aanduiding locatie Strijpsebaan 5a en 7 (bron: Waterschap Aa en Maas).

Aan weerzijden van de A-watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter. Binnen de beschermingszone zijn de regels van de Keur van toepassing. Deze stellen onder andere beperkingen aan het oprichten van obstakels, waaronder beplanting. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met deze beschermingszone. De bestaande haag aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich binnen de beschermingszone. Deze wordt gehandhaafd, maar er wordt geen nieuwe beplanting toegevoegd.

Binnen het landschappelijk inpassingsplan is wel rekening gehouden met een waterberging, ondanks dat sprake is van een waterneutraal plan. De waterberging wordt op vrijwillige basis aangelegd. De te bergen hoeveelheid water bedraagt: 2.530 m^2 (oppervlakte nieuwe bebouwing en verharding) x 0,25 (gevoeligheidsfactor) x 0,06 (60 mm per m^2) = 43,25 m^3

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het watersysteem.

De woning is reeds aangesloten op drukriolering. De nieuwe loods wordt voorzien van sanitaire voorzieningen, waarbij huishoudelijk afvalwater vrijkomt. De loods wordt eveneens aangesloten op de drukriolering.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma’s van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Deurne is opgenomen in de ‘Archeologieverordening Gemeente Deurne 2008’, die op 24 september 2010 in werking is getreden.

Op de bijbehorende archeologische beleidskaart is te zien dat de locatie Strijpsebaan 5a en 7 een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. In het vigerend bestemmingsplan is dan ook geen archeologische dubbelbestemming opgenomen op de locatie. Hetzelfde geldt voor voorliggend bestemmingsplan.

Cultuurhistorie
Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De Strijpsebaan zelf is op de CHW aangeduid als ‘lijn van redelijk hoge waarde’.

Met de herbestemming van de locatie Strijpsebaan 5a en 7 verandert er niets aan het beloop van de Strijpsebaan. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor deze cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

4.11 Natuur

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

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

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect.
Voor de locatie Strijpsebaan 5a en 7 geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Deurnsche Peel & Mariapeel, op circa 5 km afstand ligt. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. In dit geval wordt de intensieve veehouderij beëindigd en wordt de intensieve veehouderijbestemming veranderd in een buitengebied gebonden bedrijfsbestemming. De totale ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming.

De vergunde ammoniakemissie op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 bedraagt 7.315 kg/j. Relevante emissiebronnen in de nieuwe situatie zijn alleen de vervoersbewegingen vanwege het bedrijf en de woning. De vervoersbewegingen ten gevolge van de woning veranderen niet. De stikstofemissie als gevolg van de vervoersbewegingen afkomstig van het bedrijf is vele malen minder dan de huidige stikstofemissie. Gezien de grote hoeveelheid vergunde ammoniak is voor de gebruiksfase dan ook geen Aerius-verschilberekening nodig.

Voor de sloopfase van de nog aanwezige stallen en de aanlegfase van de nieuwe loods is een Aerius-berekening gemaakt. Deze berekeningen zijn gezien de vergunde situatie niet per sé nodig, maar zijn wel gemaakt, zodat ze gebruikt kunnen worden in de vergunningenfase. De berekeningen d.d. 13 oktober 2023 zijn als bijlage 5 en 6 bij deze toelichting gevoegd. Uit deze berekeningen kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden

Houtopstanden
Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

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

Op de locatie Strijpsebaan 5a en 7 vinden zowel sloop- als bouwwerkzaamheden plaats. In het kader van de sanering van het vleeskalverenbedrijf is een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. De rapportage d.d. 12 oktober 2023 is toegevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting.

Het plan 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. Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

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.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locatie Strijpsebaan 5a en 7.

4.12 Verkeer en parkeren

Het bedrijf aan de Strijpsebaan 5a en 7 wordt ontsloten op de Strijpsebaan De bestaande inrit tot het perceel blijft gehandhaafd. De herbestemming leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Het bedrijf betreft een agrarisch technisch hulpbedrijf dat zich richt op handel in landbouwmachines, verhuur van machines en reparatie. Circa 800 m^2 van de loods is nodig voor de werkplaats en stalling van machines. De overige 200 m^2 is nodig voor bijbehorende functies als kantoorruimte, kantineruimte, sanitaire voorzieningen etc..

Er is sprake van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. Volgens het gemeentelijk beleid (Nota Parkeernormen 2019) moet rekening worden gehouden met een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo. In totaal is er in het inrichtingsplan ruimte gereserveerd voor 11 parkeerplaatsen. Er is ruim voldoende plek op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden aan de voorkant van de loods gerealiseerd. Zie ook de inrichtingstekening in paragraaf 2.2.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen
In de Wet milieubeheer is aangeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ‘m.e.r.-plichtige activiteiten’, waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en ‘m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten’, waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.
Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.
In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling
Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.. De activiteiten zijn afgebakend tot een buitengebied gebonden bedrijf (agrarisch technisch hulpbedrijf in de vorm van een handelsonderneming in landbouwmachines, met verhuur en reparatie). Dit is geen industriële activiteit. Categorie D 11.3 van het Besluit mer betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein’. Onder een industrieterrein wordt een terrein verstaan dat bedoeld is voor de vestiging van industriële bedrijven. Het gaat hierbij om meerdere bedrijven bij elkaar. Daar is hier geen sprake van. Er is ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.
Het initiatief valt dus niet onder het Besluit m.e.r.. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

5 Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Strijpsebaan 5a en 7 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de gronden die de bestemming ‘Bedrijf - Buitengebied gebonden’ krijgen, fungeert als financiële drager van het project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente Deurne beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

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

6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

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

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:
- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

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

6.3.1 Inleidende regels

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

6.3.2 Bestemmingsregels

Voor de locatie Strijpsebaan 5a en 7 gelden de enkelbestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Bedrijf - Buitengebied gebonden’. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. De bouwregels worden gevolgd door specifieke gebruiksregels.
Voor de rioolleiding op de locatie is, conform het geldende bestemmingsplan, een dubbelbestemming ‘Leiding’ opgenomen.

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

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 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 dit artikel zijn algemene bouwregels voor 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 zijn regels met betrekking tot dubbelbestemmingen en parkeren opgenomen.

Artikel 9: Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is een aantal algemene aanduidingsregel met betrekking tot de landschappelijke inpassing opgenomen.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking nutsvoorzieningen, bed & breakfastvoorzieningen, een afhankelijke woonruimte, herbouw van de bedrijfswoning, een aan-huis-verbonden-bedrijf, evenementen en/of huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan.

Artikel 11: Algemene wijzigingsregels
In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan zodanig te wijzigen dat de inhoudsmaat van de bedrijfswoning, onder voorwaarden, kan worden vergroot.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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

7 Overleg en procedure

7.1 Dialoog

De locatie Strijpsebaan 5a en 7 ligt redelijk solitair. Binnen 300 meter van de locatie ligt alleen het melkveebedrijf aan de Strijpsebaan 5. Initiatiefnemer heeft het plan toegelicht aan de eigenaar van het melkveebedrijf. Die had geen specifieke vragen of opmerkingen.

De overige bedrijven en omwonenden in de omgeving bevinden zich op een dermate grote afstand van de locatie Strijpsebaan 5a en 7, dat zij geen belang hebben bij het plan.

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Strijpsebaan 5a en 7, Deurne’ is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.
De provincie heeft het belang benadrukt dat er in dergelijke initiatieven wordt aangetoond dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en het geconcentreerd oprichten van bebouwing (zie artikel 3.6 IOV). Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting over artikel 3.6 IOV in paragraaf 3.2.3. aangevuld.
Het waterschap heeft verzocht om aandacht te besteden aan de aangrenzende A-waterloop en de bijbehorende beschermingszone. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Strijpsebaan 5a en 7, Deurne’ heeft de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad heeft op 26 maart 2024 het bestemmingsplan vastgesteld.