Toelichting bestemmingsplan

Brouwhuisweg 50-52 te Vlierden



Kadastrale gegevens	Gemeente	:	Deurne
	Sectie	:	Q
	Nummer	:	1325, 1326
Opgesteld door		:	Arvalis
Referentie		:	220119-001
Datum	Ontwerp:	:	Klik of tik om tekst in te voeren.
	Vastgesteld:	:	Klik of tik om tekst in te voeren.

Inhoudsopgave

1. Beschrijving bestaande situatie 6
   1.1. Aanleiding en doel 6
   1.2. Ligging en begrenzing 6
   1.3. Vigerend bestemmingsplan 7
   1.4. Leeswijzer 8
2. Planbeschrijving 9
   2.1. Huidige situatie 9
   2.2. Beoogde situatie 10
   2.3. Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling 11
3. Beleidskader 12
   3.1. Inleiding 12
   3.2. Rijksbeleid 12
      3.2.1. Nationale omgevingsvisie 12
      3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening 13
      3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking 13
      3.2.4. Besluit m.e.r. 14
   3.3. Provinciaal beleid 15
      3.3.1. Brabantse Omgevingsvisie 15
      3.3.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 16
      3.3.2.1. Inleiding 16
      3.3.2.2. Beleidskader 16
   3.4. Gemeentelijk beleid 20
      3.4.1. Structuurvisie 20
      3.4.2. Ruimte voor Dynamiek 22
      3.4.3. Gemeentelijke beleidskader kwaliteitsverbetering landschap 23
4. Omgevingsaspecten 25
   4.1. Bodem 25
   4.2. Bedrijven en milieuzonering 25
   4.3. Geur 27
   4.4. Luchtkwaliteit 28
   4.5. Gezondheid 31
   4.6. Geluid 32
   4.7. Externe veiligheid 33
   4.8. Cultuurhistorie en archeologie 35

4.8.1. Cultuurhistorie 35
4.8.2. Archeologie 35
4.9. Flora en Fauna 36
4.9.1. Gebiedsbescherming 36
4.9.2. Soortenbescherming 37
4.10. Landschappelijke inpassing 38
4.11. Waterparagraaf 39
4.11.1. Waterrelevant beleid 39
4.11.2. Waterbeheerplan Aa en Maas 40
4.11.3. Keur 2015 en Legger 40
4.11.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie 41
4.12. Mobiliteit en parkeren 42
4.12.1. Mobiliteit 42
4.12.2. Parkeren 42
5. Uitvoerbaarheid en procedure 43
5.1. Economische haalbaarheid 43
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
5.2.1. Omgevingsdialoog 43
5.3. Procedure 43
5.4. Vooroverleg en inzage 44
6. Juridische planopzet 45
6.1. Inleiding 45
6.2. Toelichting op de verbeelding 45
6.3. Toelichting op de regels 45

Bijlage(n)

Bijlage 1 – Situatietekening

Bijlage 2 – Stikstofonderbouwing

Bijlage 3 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 4 – Akoestisch onderzoek

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de locatie Brouwhuisweg 50-52 (hierna: plangebied) te herbestemmen. Het plangebied bestaat onder andere uit een bedrijfswoning met twee bijgebouwen en een loods. In de huidige situatie is er een diepvrieshuis vergund, de initiatiefnemer is voornemens een metaaltechniekbedrijf op het perceel op te richten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan Brouwhuisweg 50-52 te Vlierden ligt in het buitengebied van de gemeente Deurne op een afstand van circa 1,7 kilometer van de komgrens van Vlierden en 700 meter van de komgrens van Helmond. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Deurne, sectie Q, nummer 1325 en 1326.



Afbeelding 1 Topografische kaart

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.6.

De gemeenteraad van gemeente Deurne heeft op 5 juli 2022 het 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' vastgesteld. Het plangebied betreft een bedrijfslocatie en is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met de volgende bestemmingen, zie afbeelding 2:

- Enkelbestemming: Bedrijf;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;
- Functieaanduiding; Specifieke vorm van bedrijf – 13;
- Gebiedsaanduiding: Wetgevingszone – Wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 4.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- Plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- Het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- Uitvoerbaarheid en procedure, met een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken (voor zover relevant), hoofdstuk 5;
- Juridische planopzet, hoofdstuk 6;
- De bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd en wordt in afbeelding 3 weergegeven. Binnen het plangebied betreft gebouw 1 het woonhuis. Gebouw 2 en 3 zijn bijgebouwen behorende bij de woning. Gebouw 4 (900m^2) is een bedrijfsgebouw waar voorheen voedsel werd verwerkt, gekoeld en ingevroren. Deze activiteiten zijn milieu- en bouwtechnisch vergund in een vergunning van 27 september 1983.

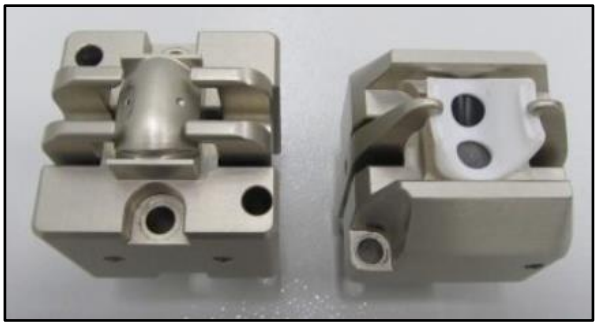


Afbeelding 3. Huidige situatie plangebied

2.2. Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om een metaaltechnisch bedrijf te vestigen binnen het plangebied. De initiatiefnemer is reeds actief in de technische en engineersector. Het bedrijf is gespecialiseerd in de ontwikkeling van producten voor de (medische) industrie. Het bedrijf heeft een ruime kennis op het gebied van automatiseren van productieprocessen, van relatief eenvoudige tot hightech installaties. Er wordt gestreefd om de beste oplossingen te vinden voor de klanten. Waarbij intensief wordt samengewerkt met research en development afdelingen van bedrijven. Hiervoor worden regelmatig prototypes gebouwd om een werkingsprincipe en het goed functioneren van de gekozen methoden aan te tonen. Daarnaast worden prototypes gebouwd om een proefproductie te kunnen maken en om het te produceren product nader te kunnen onderzoeken.

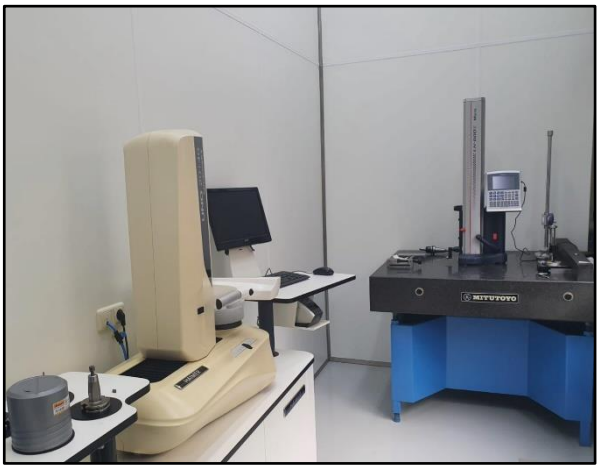
De producten de worden geproduceerd worden vervaardigd middels frezen en draaien van metalen. Hiervoor zijn zowel CNC als conventionele draai- en freesbanken en meetapparatuur aanwezig binnen het bedrijf. In afbeelding 4 en 5 is een impressie weergeven van de beoogde werkplaats. In afbeelding 6 en 7 zijn voorbeelden van producten die geproduceerd kunnen worden binnen het plangebied.



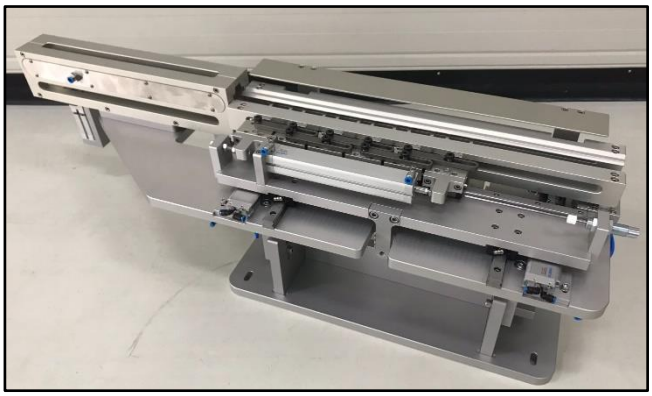
Afbeelding 4 Voorbeeld producten



Afbeelding 7 Impressie werkplaats



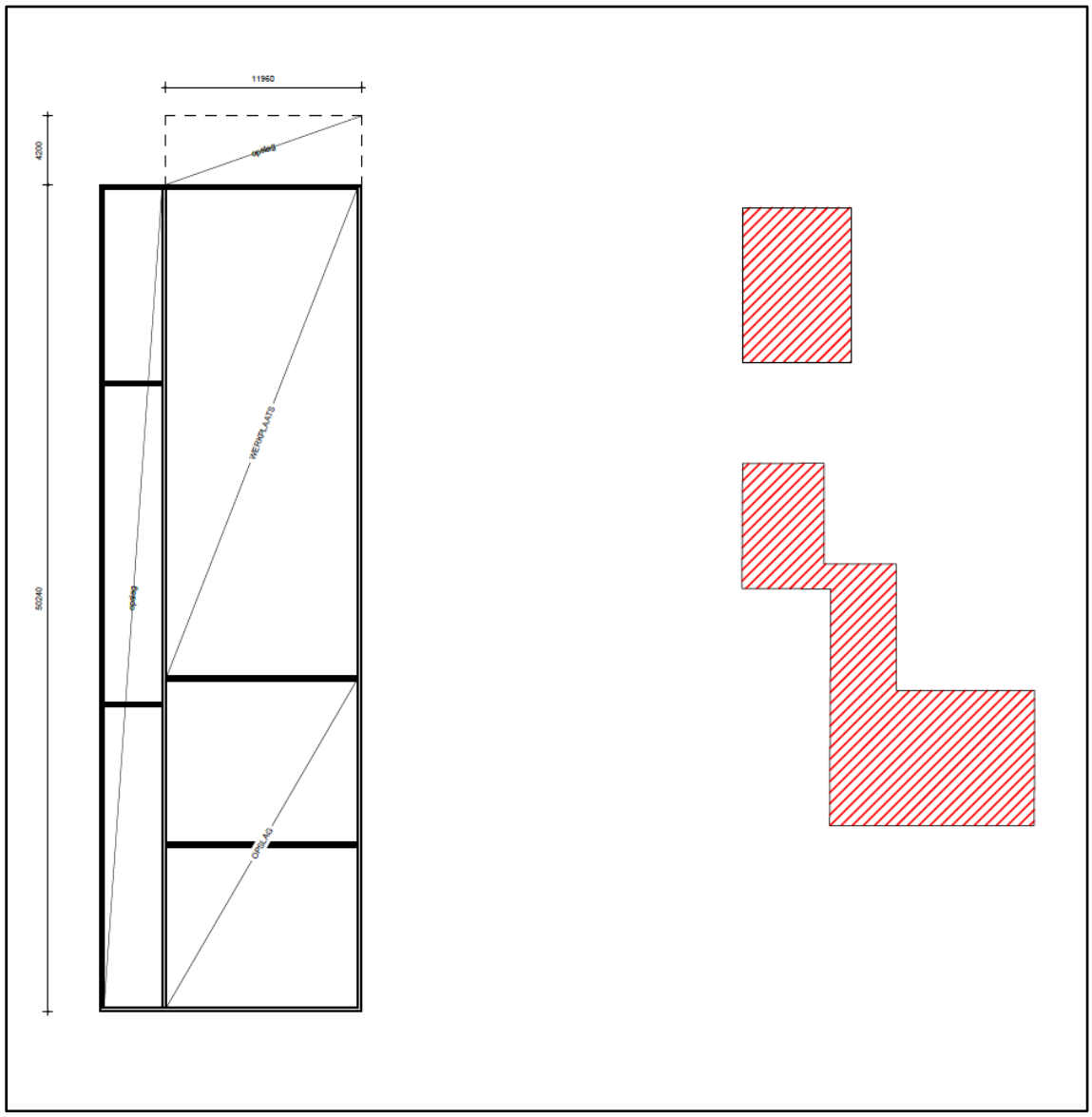
Afbeelding 6 Voorbeeld product



Afbeelding 5 Impressie werkplaats

Voor het op het opstellen en het gereed maken van producten is een werkplaats en opslag nodig. De werkplaats zal in een deel van het huidige bedrijfsgebouw worden gerealiseerd. Het overige deel van het bedrijfsgebouw zal in gebruik worden genomen voor de opslag van voorraad voor de productie en voor opslag van producten die gereed zijn voor montage bij de afnemers. In afbeelding 8 is een situatieschets weergeven van

de beoogde situatie. Hierbij zal het achterste deel worden gebruikt als werkplaats en het overige deel voor opslag.



Afbeelding 8 Situatieschets

2.3. Mogelijkheden bestemmingsplan voor beoogde ontwikkeling

Ter plaats van de bestemming 'Bedrijf' zijn de gronden bestemd voor niet-agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.4.2 in het vigerende bestemmingsplan.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.6.1 'Wijziging naar of uitbreiden van een (ander) buitengebied gebonden bedrijf of niet-agrarisch bedrijf'.

De beoogde situatie is niet passend binnen de bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid. De initiatiefnemer wil zijn metaaltechnisch bedrijf vestigingen op het perceel. Hiervoor heeft is 900 m^2 aan bedrijfsoppervlakte noodzakelijk. Binnen deze bedrijfsoppervlakte zal een werkplaats worden gerealiseerd voor het ontwikkelen van producten voor de (medische) industrie. Het overige deel van het bedrijfsgebouw zal in gebruik worden

genomen voor de opslag van voorraad voor de productie en voor opslag van producten die gereed zijn voor montage bij de afnemers. Om het plan mogelijk te maken dient bestemmingsplan te worden herzien, middels een bestemmingsplanherziening.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor dit bestemmingsplan en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

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

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

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening.

In Noord-Brabant is de EHS vastgelegd in het Natuur Netwerk Brabant. In paragraaf 3.2.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt de begrenzing van de Natuur Netwerk Brabant bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro.

3.2.3. Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

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

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

Uit jurisprudentie (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075) blijkt als er sprake is van een planologische functiewijziging er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling). Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2).

Het beoogde bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte bedrijfsbebouwing mogelijk, maar alleen een planologische functiewijziging. Met deze planologische functiewijziging worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot en vindt in er geen nieuw beslag op de ruimte plaats.

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is derhalve niet van toepassing.

3.2.4. Besluit m.e.r.

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

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

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

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

- Een oppervlakte van 75 hectare of meer;

Het beoogde initiatief voor het plangebied is aanzienlijk kleiner dan 75 hectare. Daarnaast zijn vanuit milieutechnische en planologische aspecten geen bezwaren gebleken, waaruit geconcludeerd wordt dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Voor toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de selectiecriteria gebruikt vanuit bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten.

1. Kenmerken project:
   De beoogde ontwikkeling de herbestemming naar een nieuwe bedrijfsfunctie op een bestaande bedrijfsbestemming betreft een kleinschalig plan. De ontwikkeling heeft zoals beschreven in hoofdstuk 4 geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.
2. Plaats van het project
   Het plangebied en de omgevingen hebben geen bijzondere kenmerken, waardoor de kans op belangrijke nadelige effecten nihil is.
3. Kenmerken van het potentiële effect
   In deze toelichting zijn alle relevante planologische en milieutechnische aspecten zijn getoetst en er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Door middel van het bovenstaande heeft er een vormvrije m.e.r-beoordeling plaatsgevonden waarbij alle relevante planologische en milieutechnische aspecten zijn getoetst en er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.

4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdopgaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.3.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.3.2.1. Inleiding

Op 15 april 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. Op termijn treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de voormalige Verordening ruimte.

3.3.2.2. Beleidskader

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In hoofdstuk 3 van Interim omgevingsverordening zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die eerder waren opgenomen in de Verordening ruimte.

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen. Ook zijn hier regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen.



Afbeelding 9. Uitsnede plangebied IOV

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied'/ 'Gemengd landelijk gebied', zie afbeelding 9. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Op grond van de begripsomschrijving in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is de beoogde ontwikkeling mogelijk op basis van artikel 3.73 van de IOV.

Artikel 3.73 Vestiging niet agrarische functie
Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

1. Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
   Het initiatief draagt bij aan de Deurnese plattelandseconomie. Het buitengebied van Deurne wordt gekenmerkt door een voornamelijk agrarisch gerichte economie. Het voorliggende initiatief, de ontwikkeling van bedrijvigheid, sluit aan bij de, in de structuurvisie genoemde, verwachte transitie van het landelijk gebied en de agrarische sector, zie tevens paragraaf 3.4.1 van de toelichting. Daarnaast is het plangebied gelegen in een ontwikkelingscluster, dat is opgenomen in vigerende bestemmingsplan. Binnen deze ontwikkelingsclusters is een groter oppervlak aan bedrijfsbebouwing toegestaan bij omschakeling naar een nieuwe hoofdfunctie. Voor het ontwikkelingscluster waarin het plangebied is gelegen geldt dat er een groter bedrijfsoppervlak is toegestaan ten behoeve van een niet agrarisch bedrijf. Het plangebied wordt daarnaast goed ontsloten richting N279 en N612 via Bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant. De omgeving van het plangebied is kenmerkend als een gemengde omgeving waarbinnen verschillende functies zoals wonen en (agrarische) bedrijvigheid aanwezig zijn, daarnaast zijn het Bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant en N279 op korte afstand gelegen van het plangebied.
   Gezien de beleidsstukken van de gemeente Deurne en de ligging van het plangebied past de beoogde ontwikkeling in de omgeving.
2. Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
   De toetsing op de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de genoemde aspecten is uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn op bovengenoemde aspecten.
3. Hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het landelijk gebied.
   Door de herontwikkeling van de locatie en de landschappelijke inpassing wordt de omgevingskwaliteit versterkt en middels nieuwe bedrijvigheid wordt invulling gegeven aan leegstaand economisch kapitaal binnen de gemeente Deurne.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen één inrichting, Brouwhuisweg 50-52 te Vlierden.
c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Binnen de beoogde ontwikkeling is geen sprake van overtollige bebouwing.
d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. Een kantoor met baliefunctie;
2. Lawaaisport;
3. Mestbewerking.

De beoogde situatie voorziet niet in de vestiging van een kantoor met baliefunctie, een lawaaisport of mestbewerking.

Lid 2
Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op de langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
a. over een bij de omgeving passende omvang en publiek aantrekkende werking;
In de omgeving zijn meerdere (agrarische) bedrijven gevestigd en het plangebied is dichtbij het bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant gelegen. De bedrijfsbebouwing zal worden opgeknapt en het plangebied wordt landschappelijk ingepast, wat een positief effect heeft op de omgeving. De publieksaantrekkende werking is naar verwachting passend aangezien het aantal verkeersbewegingen op gaat in het verkeersbeeld van de Brouwhuisweg. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 4.6.
b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
De specifieke gebruiksactiviteiten worden verankerd binnen de planregels.
c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
De opslag en stalling van materialen zal binnen plaatsvinden.
d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Mocht het bedrijf zich verder ontwikkelen en niet meer passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan, dan wordt gezocht naar een alternatieve passende locatie.

Lid 3
Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
Van een grootschalige ontwikkeling is er sprake indien er meer dan 150.000 bezoekers per jaar naar de locatie komen. Dit aantal bezoekers zal, gezien de beoogde omvang en activiteit niet gehaald worden. De ontsluiting zal plaatsvinden via Brouwhuisweg waarin het verkeer in het verkeerbeeld opgaat. Door het in gebruik nemen van het gebouw zal verpaupering van de locatie worden tegengegaan. Daarnaast zal door de vestiging van het bedrijf een economische drager aan het buitengebied worden toegevoegd.

b. een detailhandel voorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m^2;
De beoogde ontwikkeling maakt geen detailhandel voorziening mogelijk. Hierdoor is lid b niet van toepassing.
c. een voorziening ten dienste van vrije tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op voorzieningen op het gebied van vrije tijd en zorg. Hierdoor is lid c niet van toepassing.

De IOV wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de IOV aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de IOV in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:
- Artikel 3.5: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.7: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 3.8: Meerwaardecreatie;
- Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap.

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de IOV de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagen de lagen benadering en meerwaardecreatie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik
Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

In de beoogde situatie worden het bestaande bestemmingsvlak en de bestaande bebouwing gebruikt voor de vestiging van een metaaltechnisch bedrijf. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering
De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:
1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toepassing van de lagenbenadering is verwerkt in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk komen de verschillende aspecten uit de lagenbenadering aanbod.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

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

Door het herbestemmen van naar een metaaltechnisch bedrijf wordt een nieuwe economische drager in het buitengebied toegevoegd, wat verpaupering van bedrijfsgebouwen op binnen het plangebied tegengaat. Daarnaast zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. Door de combinatie van de bedrijfsontwikkeling en een goede landschappelijke inpassing wordt er meerwaarde gecreëerd.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap
Naast de zorgplicht is in de IOV tevens het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt

ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en/of sloop van overtollige bebouwing.

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

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van een metaaltechnisch bedrijf. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Daarnaast worden in hoofdstuk 4 de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4. Gemeentelijk beleid

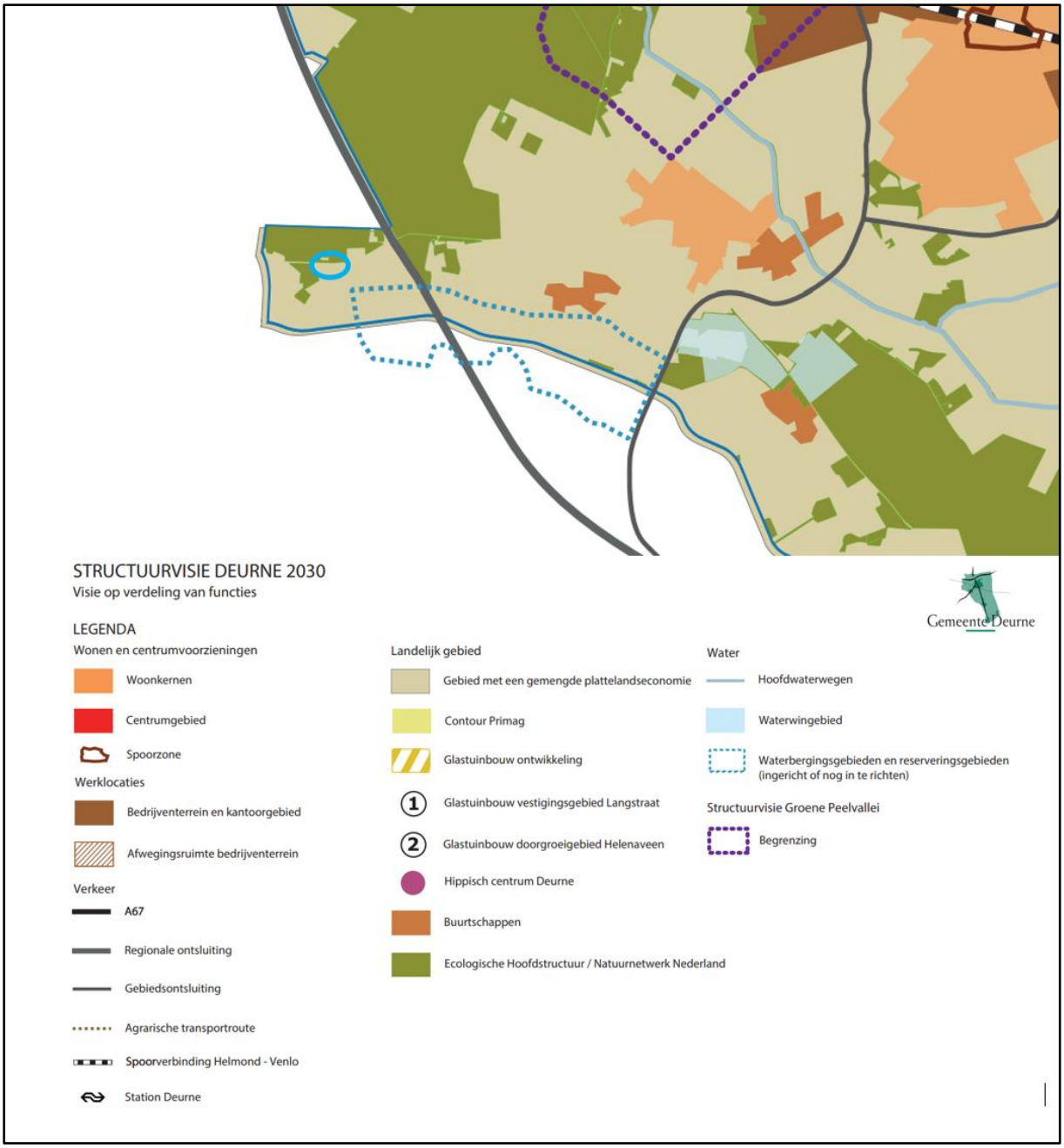
3.4.1. Structuurvisie

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

De structuurvisie geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne, en geeft antwoord op de vraag wat de gemeenschappelijke meerwaarde is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn in deze structuurvisie kaders en uitgangspunten opgenomen. De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooien die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In de structuurvisie staat dat het landelijk gebied van Deurne de komende jaren ingrijpend verandert. Door strengere wet- en regelgeving voor de veehouderij, gebrek aan opvolging en de situatie in de markt stoppen steeds meer veehouderijen: de marges zijn klein, de risico's groot. Dit resulteert in grootschalige leegstand van agrarische bedrijven in het buitengebied. De bedrijven die blijven bestaan zetten in op schaalvergroting of andere product-marktcombinaties.

In het landelijk gebied levert de structuurvisie een ruimtelijke zonering op van het landelijk gebied van de gemeente Deurne in twee gebieden:
1. Primair agrarisch gebied (primag);
2. Gebied met een gemengde plattelandseconomie.

Daarnaast zijn er gebieden aangewezen als glastuinbouwontwikkelingsgebieden.



Afbeelding 10 Uitsnede kaart Structuurvisie Deurne

De voorliggende locatie is gelegen in een gebied met een gemengde plattelandseconomie.

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

Voor omschakelingen heeft de gemeente een specifiek omschakelbeleid vastgesteld (Ruimte voor Dynamiek). Als er een functiewijziging plaatsvindt (er wordt omgeschakeld van bijvoorbeeld een agrarische bestemming naar een woonbestemming), dan moet de overtollige bebouwing gesloopt worden. Met dit beleid worden zowel sloop van overtollige

agrarische opstallen als de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid gestimuleerd. Binnen deze systematiek is tevens een kader ontwikkeld waarbinnen 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. Tenslotte biedt het gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte voor experimenten en innovatie van zowel duurzame en veilige agrarische als niet-agrarische activiteiten. Het streven hierbij is om eraan bij te dragen dat vernieuwende en gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Voor de toetsing aan het Ruimte voor Dynamiek-beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2. Aangezien wordt voldaan aan de verschillende eisen van dit beleid wordt tevens aangesloten bij de structuurvisie.

3.4.2. Ruimte voor Dynamiek

De systematiek van Ruimte voor Dynamiek is een onderdeel van de 'Derde herziening bestemmingsplan buitengebied'. Kern van dit RvD-beleid is dat sloop van voormalige agrarische bebouwing wordt gestimuleerd aan de hand van de provinciale autonome sloopplicht. Dit levert met name vermindering van leegstaande agrarische bebouwing op bij de omschakeling naar wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (hierna: kab). Aanvullend aan de keuze om de autonome zorgplicht te stimuleren, heeft het college ook besloten om meer in te zetten op buitengebied gebonden ontwikkeling. Zij hechten er dan ook aan om ruim baan te geven aan nieuwe buitengebied gebonden ontwikkelingen.

Het omschakelen naar een nieuwe hoofdfunctie staat hierin beschreven. De beoogde ontwikkelingen, de realisatie van een metaaltechniekbedrijf sluit het beste aan bij de hoofdfunctie 'Niet-agrarisch bedrijf'. De maximale oppervlakte voor een dergelijke (hoofd-) functie in een ontwikkelingscluster bedraagt 600m^2. In de beoogde situatie in de werkplaats producten geproduceerde van prototypes tot producten voor de medische wereld. Deze bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 900m^2. Een deel van de bedrijfsbebouwing wordt gebruikt als werkplaats het andere deel wordt gebruikt voor opslag van voorraden en af te leveren producten.

Aangezien het metaaltechniek groter is dan de maximale maatvoering van het RvD-beleid dient gebruik gemaakt te worden van een buitenplanse afwijking. Buiten de regels van het bestemmingsplan om, middels een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanherziening kan door de gemeente Deurne meegewerkt worden aan de ontwikkeling van de beoogde situatie. Evident is dat niet alle mogelijke vormen van buitengebied gebonden activiteiten kunnen worden gevangen in de regels van het bestemmingsplan. Soms is er behoefte aan een groter (her-)gebruik van opstallen dan toegestaan, soms is specifiek een ander gebruik gewenst dan geregeld. Dit is in het voorliggend geval aan de orde.

Om de totale beoogde oppervlakte voor de activiteiten te ontwikkelen, stelt het college zorgvuldig ruimtegebruik voor, dat tot uitdrukking komt in de volgende kaders:

a) Landschappelijke inpassing;
b) Maatschappelijke inpassing;
c) Economische inpassing.

Het buitengebied van Deurne wordt gekenmerkt door een voornamelijk agrarisch gebied. In de structuurvisie staat de transitie van het landelijke gebied en de agrarische sector inclusief de gevolgen hiervan. De herontwikkeling van het plangebied bestaat uit het opknappen en in gebruik nemen van bedrijfsgebouwen en een landschappelijk inpassing. De herontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de omgeving en gaat verpaupering van het buitengebied tegen, waardoor de leefbaarheid wordt verbeterd. Daarnaast draagt de vestiging van het metaaltechniekbedrijf bij aan de Deurnese economie en werkgelegenheid. De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog in de omgeving van het plangebied uitgevoerd.

Concluderend uit het hierboven genoemde wordt gesteld dat het planvoornemen zowel landschappelijk, maatschappelijk als economisch ingepast kan worden. Hierdoor sluit het beoogde initiatief aan bij het RvD-beleid.

3.4.3. Gemeentelijke beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De gemeenteraad van de gemeente Deurne heeft op 13 maart 2018 de 'Nota Kostenverhaal 2018' vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, die een bepaalde omvang hebben, moeten gepaard gaan met een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. In de 'Nota Kostenverhaal 2018', is geregeld hoe de omvang van die verbetering bepaald wordt.

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

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

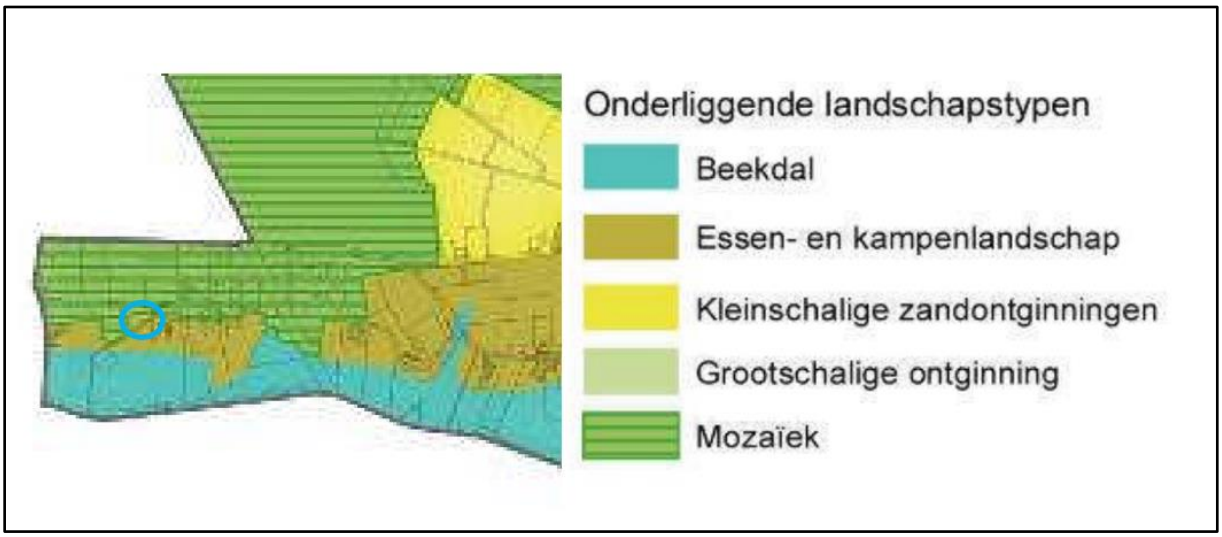
Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 1** mag de initiatiefnemer op vrijwillige basismaatregelen treffen ter plaatse van het plangebied. Bij voorkeur sluiten deze maatregelen aan bij de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 2** passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 3** is er een aanzienlijke impact op het landschap. Hiervoor gelden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering voor het landschap (basisinspanning-plus).

Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een **categorie 3** ontwikkeling. Het betreft een omschakeling naar een ander niet-agrarisch bedrijfstype. Op basis van het

gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap ligt het plangebied in het landschapstype 'Essen- en kampenlandschap', zie afbeelding 11.



Afbeelding 11 Uitsnede kaart Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Het landschap 'Essen- en kampenlandschap' wordt gekenmerkt door de veelal bolle, open akkers die van oorsprong liggen op de overgang van de hogere gronden naar de lagergelegen beekdalen, veelal rond de kernen.

De beoogde ontwikkeling betreft een herbestemming naar een metaalbewerkingsbedrijf. Om het waardeverschil inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van de berekening Nota Kostenverhaal. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en de oppervlakte van het bestemmingsvlak blijven gelijk. Hierdoor blijft de grondwaarde in de huidige en toekomstige situatie gelijk, zie tabel 1.

	grondprijs	*eenheid*	*oppervlak*	*forfataire waarde*
huidige grondwaarde				
niet agrarisch bedrijf (bestemmingsvlak, woning plus bijgebouwen)	€ 125,00	m2 kavel	280	€ 35.000,0
niet agrarisch bedrijf (bestemmingsvlak, bedrijfsgebouwen)	€ 125,00	m2 kavel	900	€ 112.500,0
niet agrarisch bedrijf buiten (bestemmingsvlak, onbebouwd)	€ 50,00	m2 bouwvlak	3570	€ 178.500,0
totaal			**4750**	**€ 326.000,0**
Toekomstige grondwaarde				
niet agrarisch bedrijf (bestemmingsvlak, woning plus bijgebouwen)	€ 125,00	m2 kavel	280	€ 35.000,0
niet agrarisch bedrijf (bestemmingsvlak, bedrijfsgebouwen)	€ 125,00	m2 kavel	900	€ 112.500,0
niet agrarisch bedrijf buiten (bestemmingsvlak, onbebouwd)	€ 50,00	m2 kavel	3570	€ 178.500,0
totaal			**4750**	€ 326.000,0
Waardestijging				€ -
investering kwaliteitsverbetering				**€ -**

Tabel 1 Berekening Nota Kostenverhaal

In paragraaf 4.10 wordt de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt. Hier wordt de aansluiting van het voorliggende initiatief op het Beleidskader Kwaliteitsverbetering Landschap nader toegelicht in de vorm van een landschappelijk inpassingsplan.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 inwerking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem `schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijfentwintig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

De beoogde situatie voorziet in een functiewijziging naar een ander bedrijfstype, waarbij geen nieuwbouw plaatsvindt. Daarnaast wordt geen gevoelige functie op de locatie toegevoegd. Hierdoor is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De locatie aan de Brouwhuisweg 50-52 wordt ingedeeld in de categorie "Constructiewerkplaatsen: in gesloten gebouw". Per categorie worden de bijbehorende richtafstanden en indices weergegeven.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden

beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen, agrarische bedrijven en een kampeerterrein. Daarnaast is de N279 en het bedrijventerrein Zuid-Oost Brabant op korte afstand gelegen van het plangebied. Waardoor de omgeving aangemerkt wordt als gemengd gebied.

In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Bedrijven en milieuzonering					
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden Categorie 3(m)	Afstanden Gemengd gebied (m)	Feitelijke afstand tot plangebied(m)
Brouwhuisweg 50-52	Constructiewerkplaatsen: -gesloten gebouw	3.2	Geur: 30 Stof: 30 Geluid: 100 Gevaar:30	Geur: 10 Stof: 10 Geluid:50 Gevaar:30	32

Tabel 2. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering beoogde bedrijf

Zoals wordt aangetoond in tabel 2 wordt voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten stof, geur en gevaar. Voor het aspect geluid wordt niet voldaan aan de richtafstand met betrekking tot de locatie Brouwhuisweg 53. Voor dit aspect wordt gemotiveerd afgeweken, zie paragraaf 4.6. In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie tabel 3. In de tabel zijn de afstanden opgenomen die gelden voor een gemend gebied.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieu-categorie	Afstanden Gemengd gebied (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Brouwhuisweg 47	Akkerbouw	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar:10	141
Brouwhuisweg 49	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimtes)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 10	66
Brouwhuisweg 51	Paardenhouderij	3.1	Geur: 30 Stof: 10 Geluid: 10 Gevaar:0	42
Brouwhuisweg 55	Kampeerterrein	3.1	Geur: 10 Stof: 0 Geluid:30 Gevaar:10	33

Tabel 3. Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

Zoals blijkt uit de tabel 3 is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geur

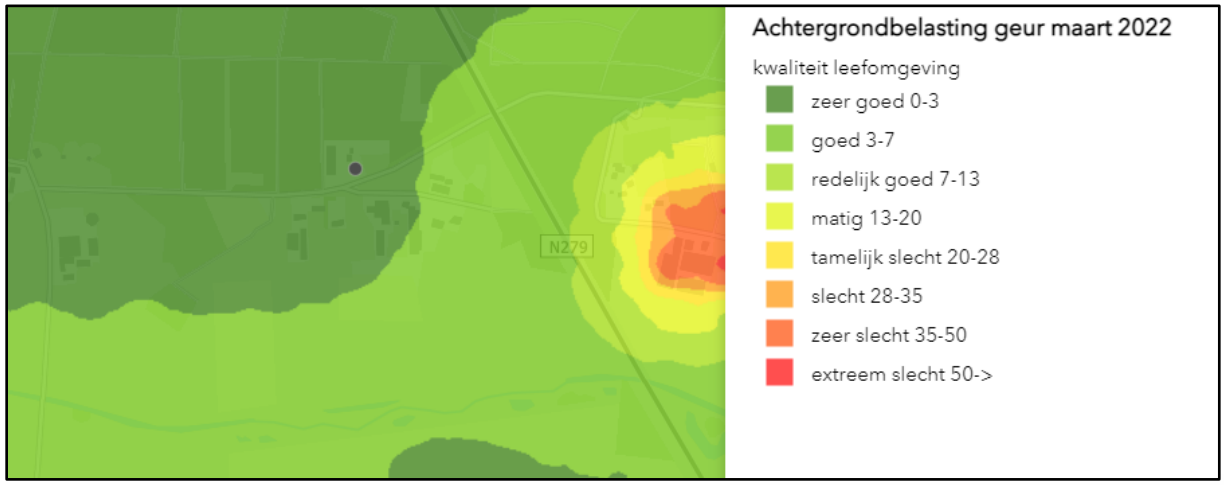
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij (Wgv). Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (gebouwen voor menselijk wonen en menselijk verblijf). Er dient voor deze objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen de omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Gemeenten hebben onder de Wgv de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Deurne van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente.

Wettelijke normen en afstanden					
Locatie	Gebied	Maximale voorgrond belasting in ou_e/m^3	Maximale achtergrond belasting in ou_e/m^3	Minimum afstand emissiepunt in meters	Minimum afstand Gevel-tot-gevel in meters
Brouwhuisweg 50-52	Buitengebied	8	20	50	25

Tabel 4. Uitwerking wettelijke normen en afstanden voor de plangebied

Woon- en leefklimaat
Het plan voorziet in een bedrijf, hiervoor is het woon- en leefklimaat beoordeeld in het kader van geur. De achtergrondbelasting geur op het plangebied is in kaart gebracht door de kaart 'achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Zoals in afbeelding 12 is weergegeven is de achtergrondbelasting tussen de 0 en 3 ou_e/m^3, hiermee wordt de kwaliteit leefomgeving gekwalificeerd als zeer goed.



Afbeelding 12 kaart achtergrondbelasting geur

Belang van veehouderij
De herbestemming naar een ander niet-agrarische bedrijfsfunctie zal echter niet leiden tot een extra belemmering voor de omliggende veehouderijen. Dit doordat in de huidige situatie reeds werkruimtes aanwezig zijn, in de beoogde situatie zal dit niet wijzigen. Het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning is reeds geurgevoelig. In tabel 5 zijn de afstanden tot de stal behorende bij Brouwhuisweg 51 opgenomen.

Afstanden tot Brouwhuisweg 51			
Locatie	Gebied	Afstand emissiepunt in meters	Afstand Gevel-tot-gevel in meters
Brouwhuisweg 50-52	Buitengebied	113	90

Tabel 5 Afstanden tot Brouwhuisweg 49

Uit tabel 5 blijkt dat het planvoornemen aan de wettelijke afstandennormen die van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente Deurne voldoet.

Belang omwonende
Er wordt voldaan aan de richtafstanden 'bedrijven en milieuzonering'.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3% is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

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

kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op het plangebied zal het aantal voertuigbewegingen toenemen. Deze bevatten een weekdaggemiddelde van 50 bewegingen. Per dag zullen 20 lichte voertuigen en 5 middelzware/zware voertuigen van en naar het plangebied komen.

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

	Jaar van planrealisatie	2023
Verkeer als gevolg van het plan		
	Voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,09**
	PM_{10} in µg/m³	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 13 NIBM-tool

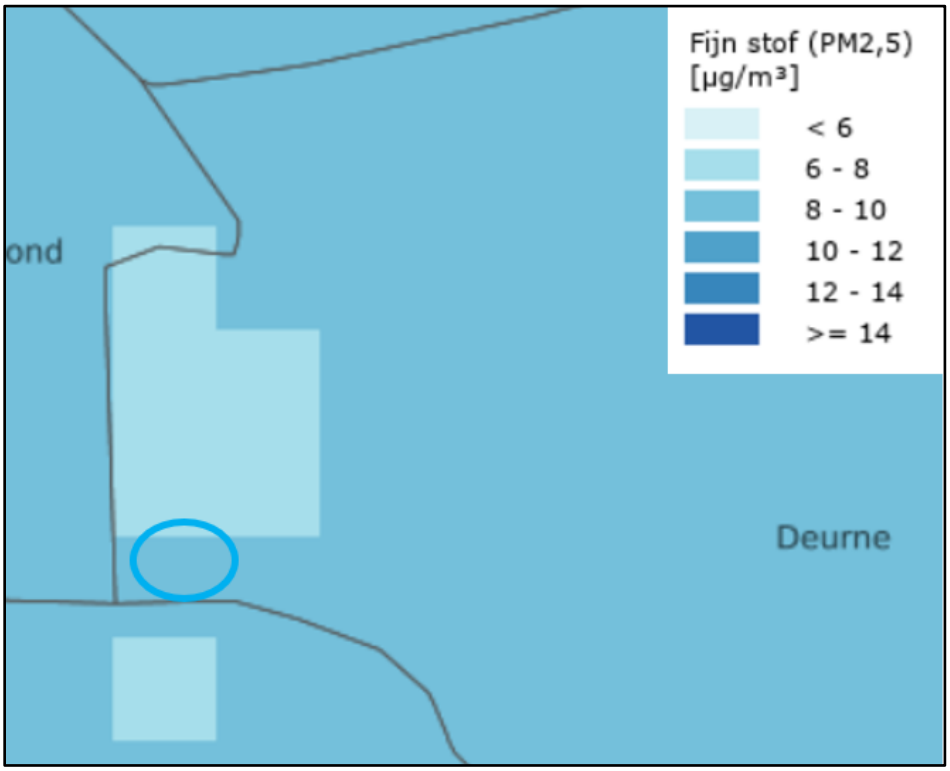
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig

Achtergrond

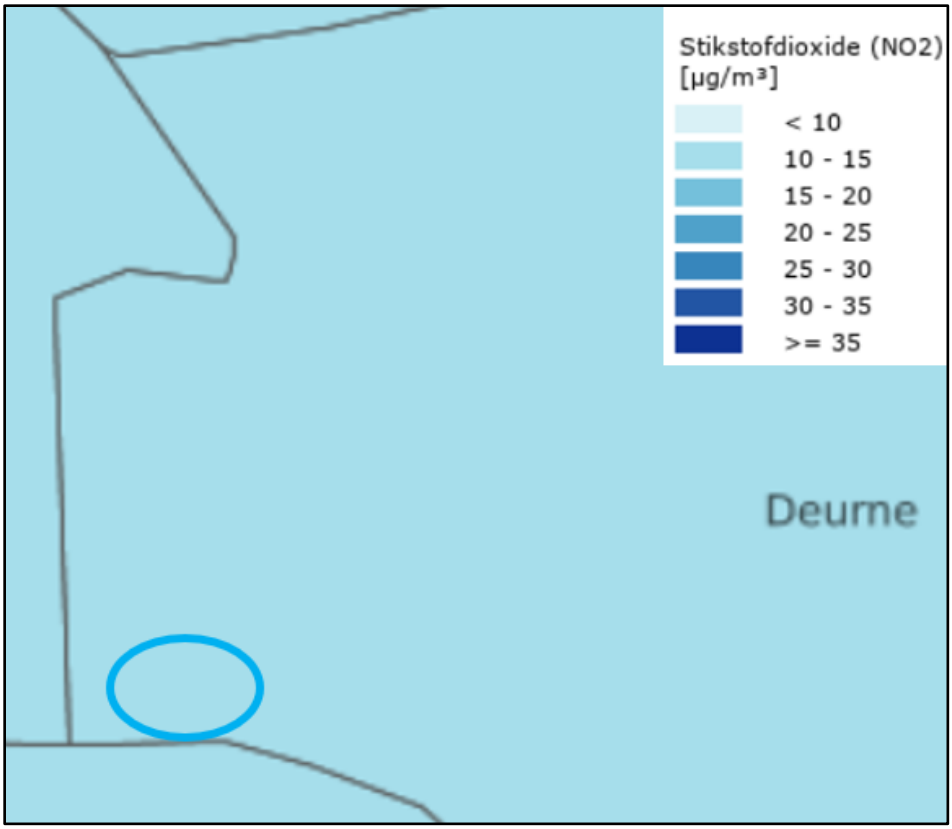
Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM_{10} ter plaatse tussen 14-16 µg/m³ en de $PM_{2,5}$ tussen 8-10 µg/m³, zie afbeelding 14 en 15. Daarnaast ligt de concentratie NO_2 ter plaatse tussen 10-15 µg/m³, zie afbeelding 16. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 µg/m³ en voor $PM_{2,5}$ 25 µg/m³. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 14 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



Afbeelding 15 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5)



Afbeelding 16 Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NOx)

4.5. Gezondheid

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

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

Binnen gemeente Deurne worden ruimtelijke ontwikkelingen tevens getoetst aan het endotoxine toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxine-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling aan Brouwhuisweg 50-52 bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxine-uitstoot

In de omgeving zijn geen varkenshouderijen en pluimveehouderijen gelegen welke endotoxine uitstoten. De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn gevestigd aan Bij Oostappen 4 en Waterstraat 5, op deze veehouderijen worden niet endotoxine gerelateerde dieren

gehouden. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling zowel voor het plangebied als voor de omliggende veehouderijen geen belemmering.

Vanuit het aspect gezondheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder (Wgh), onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk.

Het bedrijf kan echter wel geluidhinder veroorzaken voor andere geluidsgevoelige objecten. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geluid conform de handreiking 'bedrijven en milieuzonering', zie paragraaf 4.2. Om de geluidsbelasting te bepalen en te beoordelen is een akoestisch rapport industrielawaai opgesteld. Hieronder is de samenvatting en conclusie van dit onderzoek opgenomen, het volledige rapport is toegevoegd in bijlage 4.

"SAMENVATTING EN CONCLUSIES
In opdracht van Arvalis B.V. te Deurne is in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de planontwikkeling aan de Brouwhuisweg 52 te Vlierden het onderliggende akoestisch onderzoek opgesteld. De initiatienemer is voornemens de bestaande activiteiten te staken en op locatie een metaaltechniekbedrijf op te richten.

De gewenste ontwikkeling is niet zondermeer mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor het perceel is een bestemming "bedrijf" met een specifieke vorm een 'diepvriesbedrijf' van toepassing, waarbij een metaaltechniekbedrijf niet is toegestaan. In samenhang hiermee vraagt de gemeente Deurne om aan te tonen of met de toekomstige ontwikkeling sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen van derden. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een milieucategorie 3.2 inrichtingen een richtafstand van 100 meter voor het omgevingstype rustig buitengebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde woonbestemming bedraagt 40 meter. Uit het onderzoek kunnen de onderstaande conclusies worden getrokken:

- *De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting in de omgeving verder terug te dringen;*
- *Het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) tijdens de representatieve bedrijfssituatie treedt op op de voorgevel van de woning Brouwhuisweg 51 en bedraagt Letmaal = 36 dB(A) met piekgeluidniveaus tot 62 dB(A) in de dag en 53 dB(A) in de nachtperiode;*
- *Uit de resultaten blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtwaarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAr,LT) en maximale geluidniveau (LAmax) en kan worden voldaan aan stap 2 van de VNG-uitgave voor het omgevingstype 'rustig buitengebied' op de gevel van de dichtst bijgelegen woningen;*
- *Het geluidsniveau ten gevolge van de voertuigbewegingen over de openbare weg bedraagt ter plaatse van de maatgevende woning Brouwhuisweg 55 maximaal (Letmaal) 35 dB(A) en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde uit de VROM-circulaire van 29 februari 1996;*
- *Het geluidsniveau ten gevolge van de voertuigbewegingen over de openbare weg voldoet daarmee ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde uit de VROM-circulaire van 29 februari 1996. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is*

van onaanvaardbare geluidhinder vanwege de verkeersaantrekkende werking van de inrichting.

Geconcludeerd kan worden dat met het realiseren van de beschreven plannen het milieuaspect geluid geen belemmering vormt voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan en dat er met het wijzigen van de bedrijfsactiviteiten, op basis van de uitgangspunten in onderliggend onderzoek, sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'."

Spoorweg- en industrielawaai
In nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. De dichtstbijzijnde spoorverbinding (Eindhoven-Venlo) ligt op 2,53 kilometer van het plangebied. Het plangebied is verder niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

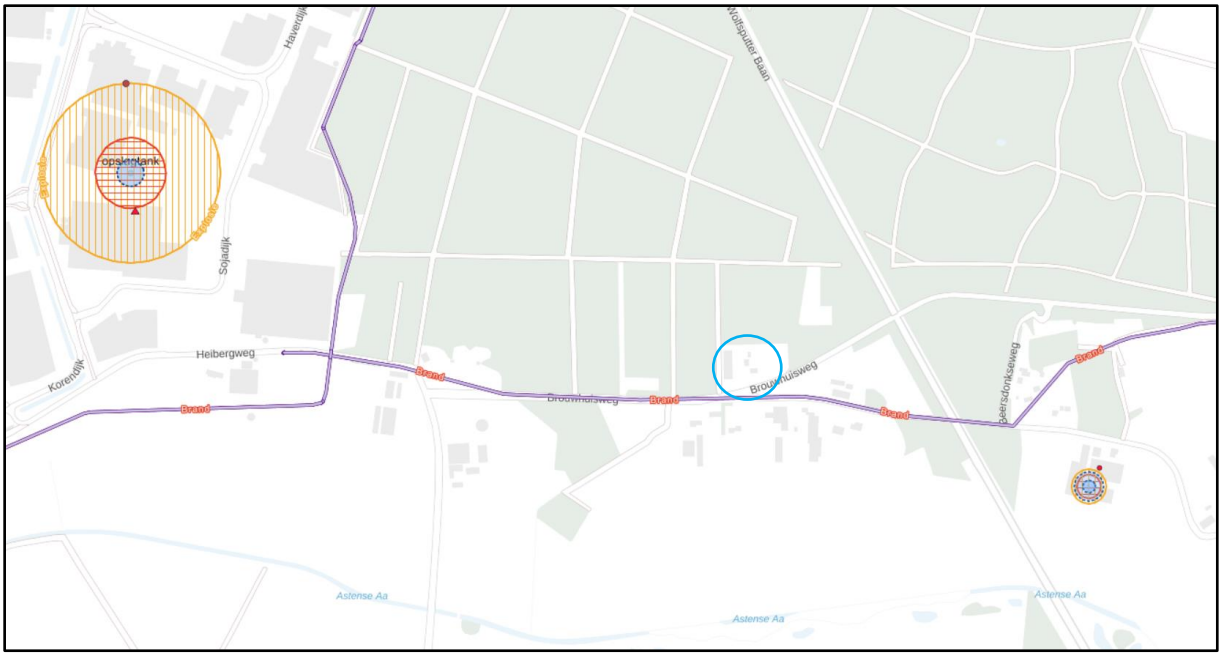
4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Het wettelijk kader voor externe veiligheid wordt gevormd door diverse besluiten en circulaires:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 17. Uitsnede risicokaart

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
Er zijn in de nabijheid van het plangebied twee inrichtingen opgenomen op de risicokaart. Op Waterstraat 5 te Vlierden is een inrichting gevestigd waar een opslagtank voor propaan is gelegen, op Sojadijk 1 te Helmond is een inrichting gevestigd waar een opslagtank voor LNG is gelegen. Het beoogde plan ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevi opgenomen inrichtingen.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
Het plangebied is gelegen op een afstand van 2,3 kilometer van de rijksweg A67. Hierdoor is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A67. De afstand bedraagt meer dan 200 meter waardoor een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient het advies van de veiligheidsregio te worden betrokken. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost een standaardadvies opgesteld voor kleine ontwikkelingen die luidt:

Indien mechanische ventilatie wordt toepast dient deze conform Bouwbesluit 2012 uitgezet te kunnen worden en dient de aanzuigopening van de risicobron te zijn afgericht.

De beleidsregel bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen dient te worden toegepast.

Deurne sluit aan bij de landelijke risicocommunicatie via NL-alert. In het geval van een toxisch scenario dient binnen te worden gebleven en ramen en deuren te worden gesloten. In het geval van een brandscenario dient gevlucht te worden van de bron af.

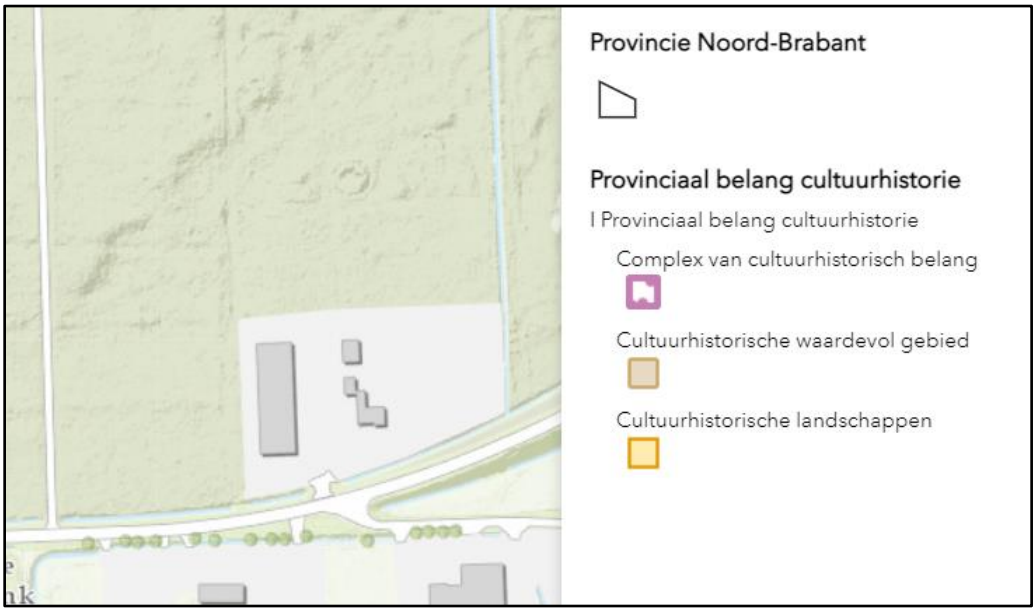
Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
Er is in de nabijheid van het plangebied een buisleidingen opgenomen op de risicokaart. Het betreft twee aardgasbuisleidingen. Het beoogde plan ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8. Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1. Cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing. Cultuurhistorische waarden dienen te worden beschermd.



Afbeelding 18 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Gezien de aard en de locatie van het initiatief vindt er geen nadelige invloed plaats op aanwezige waarden zoals zichtbaar is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.2. Archeologie

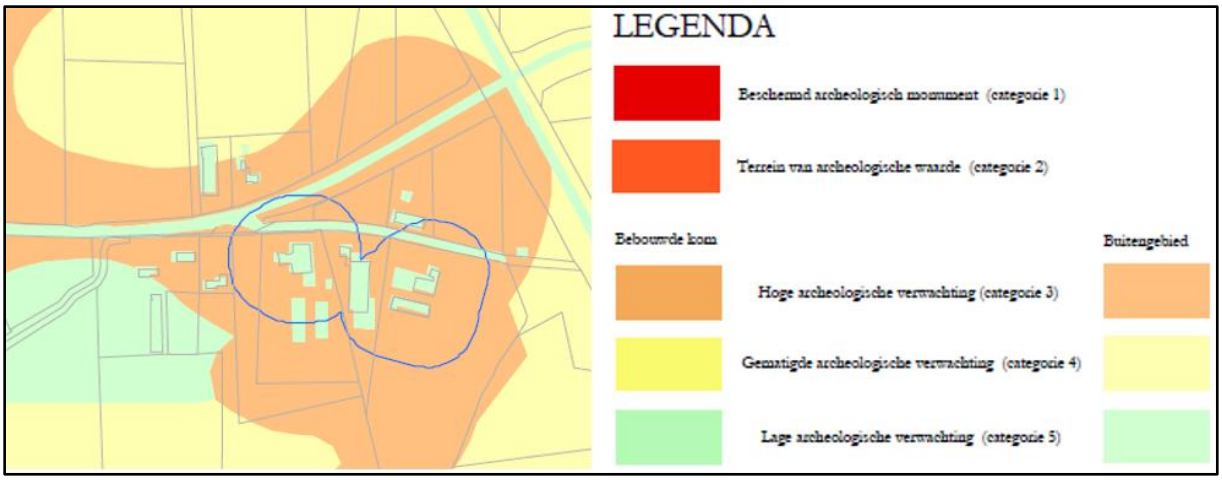
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

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.

Archeologie binnen het bestemmingsplan buitengebied is gebaseerd op het archeologiebeleid van gemeente Deurne. Dit archeologiebeleid is opgenomen binnen het vigerende bestemmingsplan. Op archeologische verwachtingswaarde is te zien dat ter plaatse van Brouwhuisweg 50-52 sprake is van een gematigde (categorie 4) en hoge archeologische (categorie 3), zie afbeelding 18.



Afbeelding 19 Archeologische waardenkaart Deurne

In het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' is voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' opgenomen. Binnen een dergelijke dubbelbestemming zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem. Hiervoor geldt dat er een omgevingsvergunningsplicht geldt wanneer de werkzaamheden in de bodem dieper zijn dan 0,5 meter beneden maaiveld en groter zijn dan 1.000 m^2 oppervlakte.

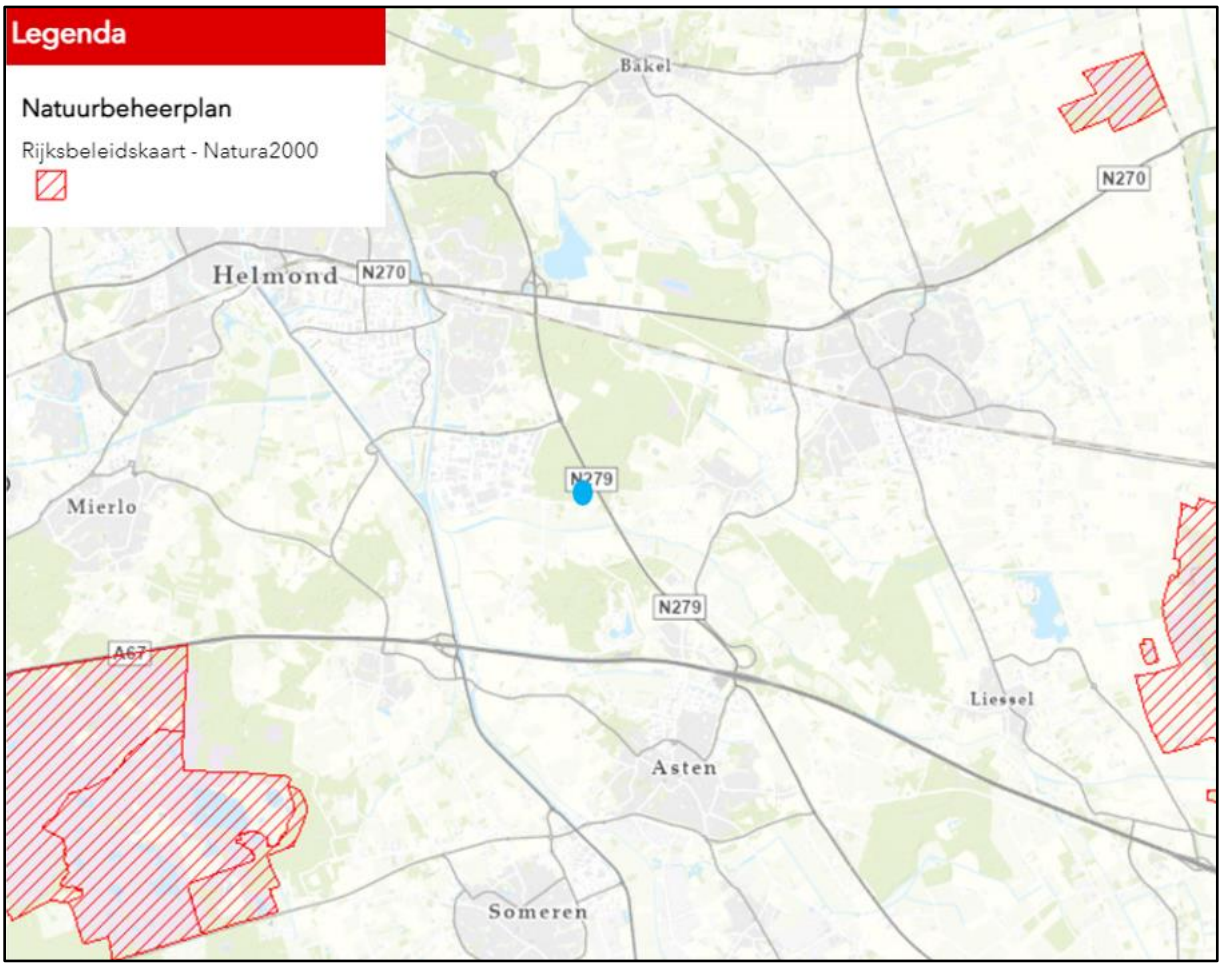
In de beoogde situatie vinden geen werkzaamheden plaats in de bodem die dieper zijn dan 0,5 meter beneden maaiveld en groter zijn dan een oppervlakte van 1.000 m^2 Hierdoor is er geen sprake van een omgevingsvergunningsplicht en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9. Flora en Fauna

4.9.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van de Nederlandse natuurgebieden is geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb), welke op 1 januari 2017 in werking is getreden. Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten westen van de initiatieflocatie is het Natura2000 gebied Strabrechtse Heide en de Beuven gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 6,2 kilometer.



Afbeelding 20 Rijksbeleidskaar Natura2000

Beoordeeld moet worden of de wijziging van het bestemmingsplan significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. In dit kader is een stikstofberekening gemaakt met het rekenprogramma Aerius hieruit blijkt dat het planvoornemen geen bijdrage heeft aan de stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden. Voor de uitkomsten zie bijlage 2. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast waardoor de aanwezig natuur- en landschapswaarden worden versterkt.

4.9.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Wet Natuurbescherming. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).

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

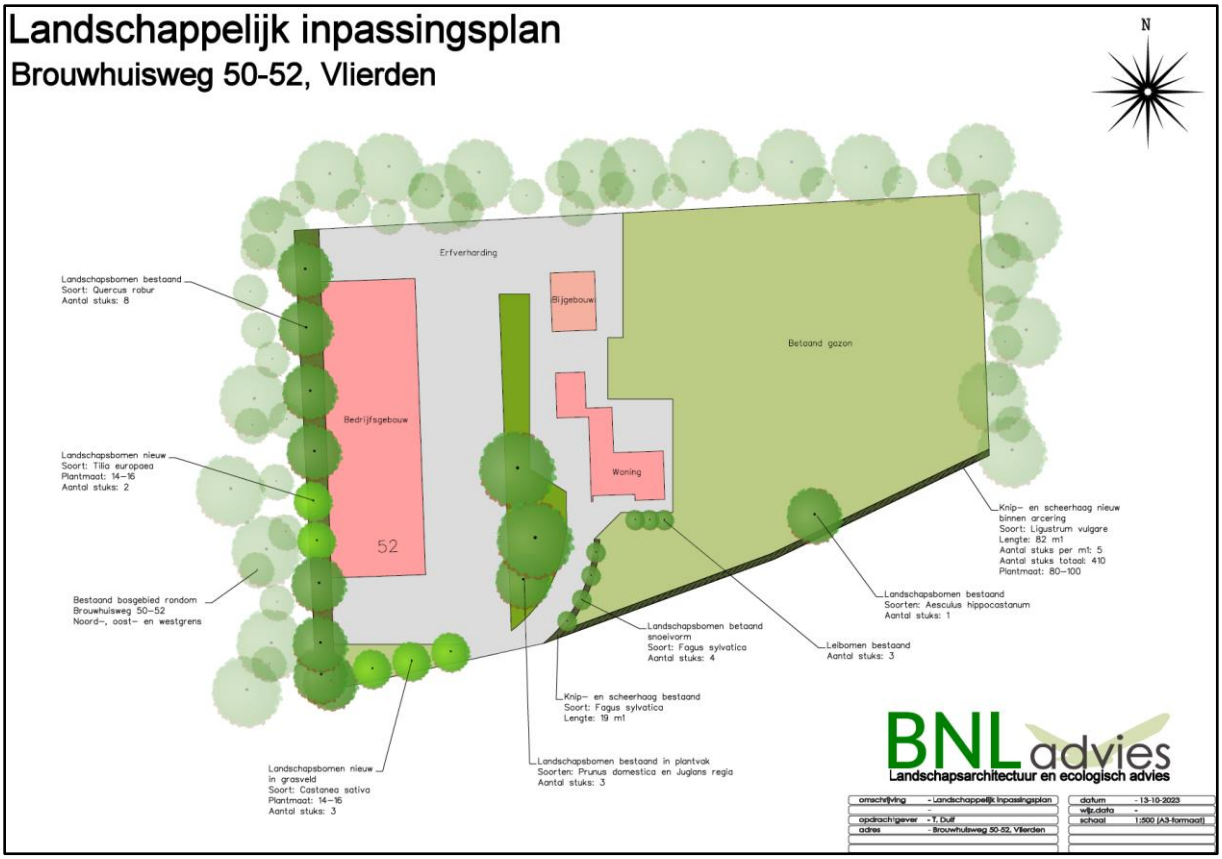
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een wijzigingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. De quickscan flora en fauna wordt uitgevoerd en nog toegevoegd aan deze plantoelichting.

Hierdoor vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Landschappelijke inpassing

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.2 betreft de beoogde ontwikkeling een categorie 3 ontwikkeling.

De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. In afbeelding 21 is het beplantingsplan weergegeven, voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 3.



Afbeelding 21 Landschappelijk inpassingsplan

4.11. Waterparagraaf

4.11.1. Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofdambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven:

- wonen en werken;
- infrastructuur en mobiliteit;
- landbouw en voedsel;
- natuur en biodiversiteit;
- erfgoed;
- een concurrerende en duurzame economie;
- de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.11.2. Waterbeheerplan Aa en Maas

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.

4.11.3. Keur 2015 en Legger

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs et cetera). De Brabantse waterschappen hebben gezamenlijk de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het

onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, et cetera)
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

In de directe omgeving van het plangebied is een B watergang en een A watergang gelegen die in de legger zijn opgenomen. In afbeelding 21 zijn in groen de B watergangen en in blauw de A watergang weergegeven. De beoogde ontwikkelingen bevinden zich buiten de beschermingszones.



Afbeelding 22 Uitsnede legger oppervlaktewater

4.11.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de planlocatie. Hierbij wordt niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. De woning blijft onveranderd aangesloten op het riool. Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12. Mobiliteit en parkeren

4.12.1. Mobiliteit

De beoogde situatie voorziet in de herontwikkeling van een bedrijf aan Brouwhuisweg 50-52. Het plangebied is gelegen aan Brouwhuisweg 50-52 en wordt middels de Brouwhuisweg ontsloten richting Bedrijventerrein Zuid oost Brabant en Vlierden. Gezien de werkzaamheden is de verkeersaantrekkende werking gering en passend in de omgeving.

4.12.2. Parkeren

De regeling parkeernormen Deurne 2019 is mede gebaseerd op cijfers van de CROW en de kerncijfers uit de ASVV 2012. De gemeente heeft een heldere visie op het parke4ren welke inhoud dat binnen zekere grenzen wordt beoogd het parkeren optimaal en duurzaam te faciliteren. Parkeren bij de eigen woning en werkplek dient reeds zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Ook bedrijven dienen het parkeren op eigen terrein op te lossen. Daarnaast erkent de gemeente dat het hanteren van parkeernormen maatwerk betreft en deze zo vast te stellen dat ze recht doen aan de situatie ter plaatse. Voor het aantal parkeerplaatsen is het bedrijf te vergelijken met de functie bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief binnen de Regeling parkeernormen 2019. Hiervoor geldt de norm van 2,4 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo.

In tabel 6 is het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven voor de bedrijfslocatie.

Parkeernomen				
Functie	Type gebied	Parkeernorm	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief	Buitengebied	2,4 per 100m^2 bvo	781 m^2	18

Tabel 6 Parkeernormen

Op het plangebied zullen 18 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Gezien het bovenstaande vormt het aspect mobiliteit en parkeren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid en procedure

5.1. Economische haalbaarheid

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in de vigerende bestemmingsplannen Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

5.2.1. Omgevingsdialoog

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium (nog voordat het concrete plan vastligt) kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden zodat deze reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. De initiatiefnemer heeft bij de bewoners van de woningen Brouwhuisweg 45 t/m 55 de plannen voor het plangebied mondeling toegelicht. Een bewoner vroeg naar de verwachte geluidshinder. Hierbij is aangegeven dat er een akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de eisen. De initiatiefnemer heeft verder aangeven dat de werkzaamheden achter in het gebouw plaatsvinden. Mocht er desondanks teveel hinder worden ervaren kan de buurtbewoner het aangeven bij hem en wordt er gezocht naar een oplossing.

5.3. Procedure

Dit bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto art. 3.9a Wro. Deze procedure houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijzen kenbaar maken bij de gemeente. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worde eventuele zienswijzen in acht

genomen. Tegen de vaststelling van een bestemmingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.4. Vooroverleg en inzage

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

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

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

6.2. Toelichting op de verbeelding

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

6.3. Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en conform de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied 2009. De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten
Hoofdstuk 2: Wijzigingsregels.;
Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels;
Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.








Arvalis Roermond

Steegstraat 5

6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225

5223 DE ‘s Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1

5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B

4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24

6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12

5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl