Bestemmingsplan
‘Nastreek 24/28 en Kerkeindseweg ong., Deurne’

Gemeente Deurne

Toelichting

Bestemmingsplan
‘Nastreek 24/28 en Kerkeindseweg ong., Deurne’

Gemeente Deurne

Plangebied:	Nastreek 24/28 en Kerkeindseweg ong. Deurne
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	16 december 2022
IMRO-code:	NL.IMRO.0762.BP202218-B001

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 1

1.1 Aanleiding ... 1

1.2 Plangebied ... 1

1.3 Huidig bestemmingsplan ... 2

2 Planbeschrijving ... 4

2.1 Huidige situatie ... 4

2.2 Het initiatief ... 7

3 Beleidskader ... 14

3.1 Nationaal beleid ... 14

3.2 Provinciaal beleid ... 15

3.3 Gemeentelijk beleid ... 22

4 Randvoorwaarden ... 26

4.1 Inleiding ... 26

4.2 Bedrijven en milieuzonering ... 26

4.3 Geluid ... 28

4.4 Luchtkwaliteit ... 29

4.5 Bodem ... 29

4.6 Geur ... 31

4.7 Externe veiligheid ... 32

4.8 Kabels en leidingen ... 33

4.9 Water ... 33

4.10 Archeologie en cultuurhistorie ... 34

4.11 Natuur ... 36

4.12 Verkeer en parkeren ... 37

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling ... 38

5 Economische uitvoerbaarheid ... 39

6 Juridische planopzet ... 40

6.1 Planstukken ... 40

6.2 Toelichting op de verbeelding ... 40

6.3 Toelichting op de regels ... 40

7 Overleg en procedure ... 42

7.1 Dialoog ... 42

7.2 Vooroverleg ... 42

7.3 Zienswijzen ... 42

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan Nastreek 24/28, Deurne, Bergs Advies, 7 december 2022
2. Landschappelijk inpassingsplan Kerkeindseweg (ongenummerd), Deurne, Bergs Advies, 7 december 2022
3. Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Kerkeindseweg ong te Deurne, K+ Adviesgroep, 6 december 2022
4. Rapportage milieukundige aspecten Nastreek 24/28 te Deurne, Bergs Advies, 7 december 2022
5. Rapportage milieukundige aspecten Kerkeindseweg ongenummerd te Deurne, Bergs Advies, 7 december 2022
6. Verkennend bodemonderzoek Nastreek 24, 24a, 28 en 28a te Deurne, Bodeminzicht, 12 december 2022
7. Verkennend bodemonderzoek Kerkeindseweg ong. te Deurne, Bodeminzicht, 9 december 2022
8. Quickscan soortenbescherming Nastreek 24-28 Deurne, Exlan, 14 november 2022
9. Quickscan soortenbescherming Kerkeindseweg ong. te Deurne, Exlan, 14 november 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Nastreek 24/28 bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Op de locatie wordt een varkenshouderij geëxploiteerd, met als neventak een opslagbedrijf. De eigenaar van de varkenshouderij heeft onlangs besloten om het bedrijf te beëindigen.

De bestaande varkensstallen op de locatie worden gesloopt. Om de met de sanering gepaard gaande kapitaalsvernietiging enigszins te compenseren wil de eigenaar van de varkenshouderij gebruik maken van de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant. Op basis van deze regeling kan met de sanering van de varkenstak 1,46 ruimte-voor-ruimte titel worden verkregen. Initiatiefnemer wil één ruimte-voor-ruimte titel 'verzilveren' op een perceel aan de Kerkeindseweg en daar een nieuwe woning bouwen.

Eén van de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling is dat een passende herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie plaatsvindt, waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten. Het is gewenst om het bestemmingsplan aan de Nastreek zodanig aan te passen, dat na de sanering het opslagbedrijf, de huidige neventak, kan blijven bestaan. Daarnaast is het gewenst om de voormalige agrarische bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning.

Het initiatief voor de herbestemming van de locatie aan de Nastreek en de woningbouwontwikkeling aan de Kerkeindseweg past niet binnen het vigerende 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021'. Op 3 november 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen inzake het initiatief en aangegeven bereid te zijn om, onder voorwaarden, mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan op beide locaties.

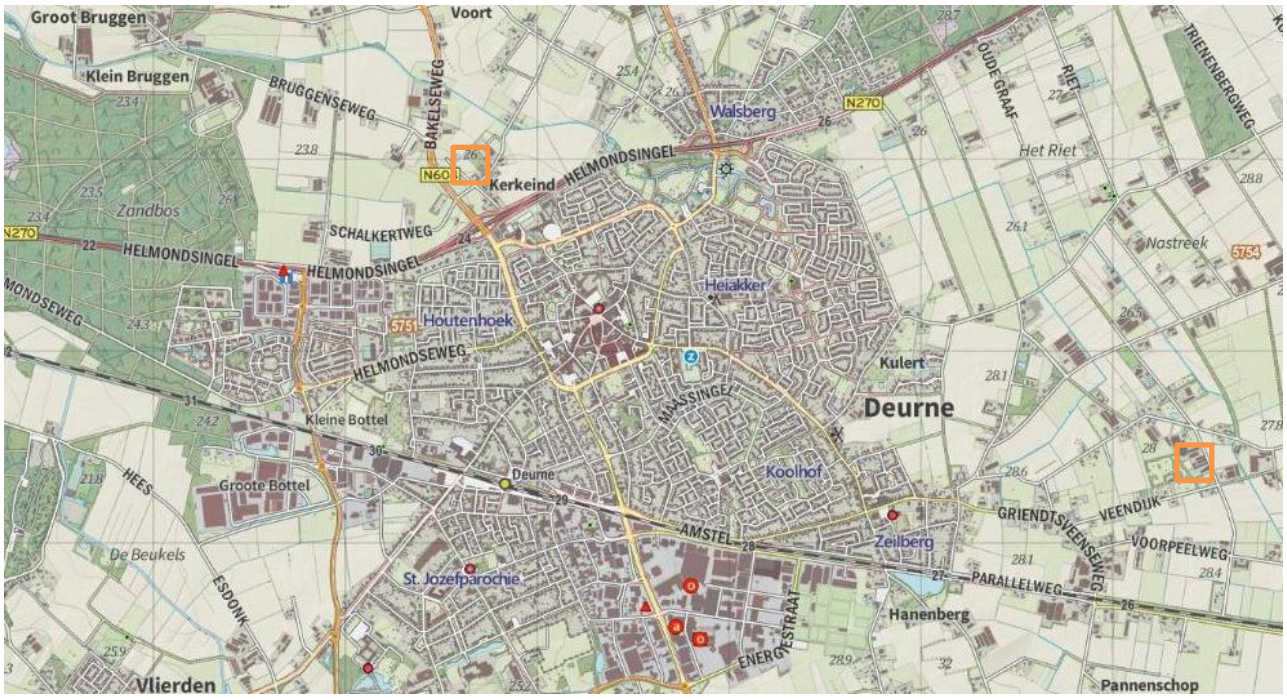
Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee deellocaties.

De 'deellocatie' Nastreek 24/28 ligt in het buitengebied aan de oostkant van de kern Deurne. De percelen waarop het agrarisch bedrijf is gevestigd zijn kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie L, nummers 6210, 7636 en 7637.

De 'deellocatie' aan Kerkeindseweg betreft een agrarisch perceel dat ligt in de buurtschap Kerkeind aan de noordkant van Deurne. Het perceel aan de Kerkeindseweg is kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummer 1103. Op de afbeelding op de volgende pagina is de ligging van beide deellocaties aangegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Nastreek 24/28 (oost) en locatie Kerkeindseweg ong. (noord) in Deurne (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Huidig bestemmingsplan

Op de locatie Nastreek 24/28 vigeert het ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’, vastgesteld op 8 november 2022. De locatie heeft een oppervlakte van circa 1,47 ha. Op de locatie geldt de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak van circa 1,37 hectare met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Daarnaast zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten ‘overige zone - woonrechtzone voormalig LOG’ en ‘wetgevingszone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)’.

Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’ met bouwvlak locatie Nastreek 24/28 (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Op de locatie aan de Kerkeindseweg vigeert eveneens het ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’. De locatie heeft de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Verder zijn drie gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten ‘vrijwaringszone - ihcs 174 m +nap’, ‘wetgevingszone - omgevingsvergunning waardevol reliëf’ en ‘wetgevingszone - wijzigingsgebied kernrandzone 1’ (gedeelte perceel aan de straatzijde).

Figuur 1.3.2: Uitsnede verbeelding ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’ ter plaatse van de locatie Kerkeindseweg ong. (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Locatie Nastreek

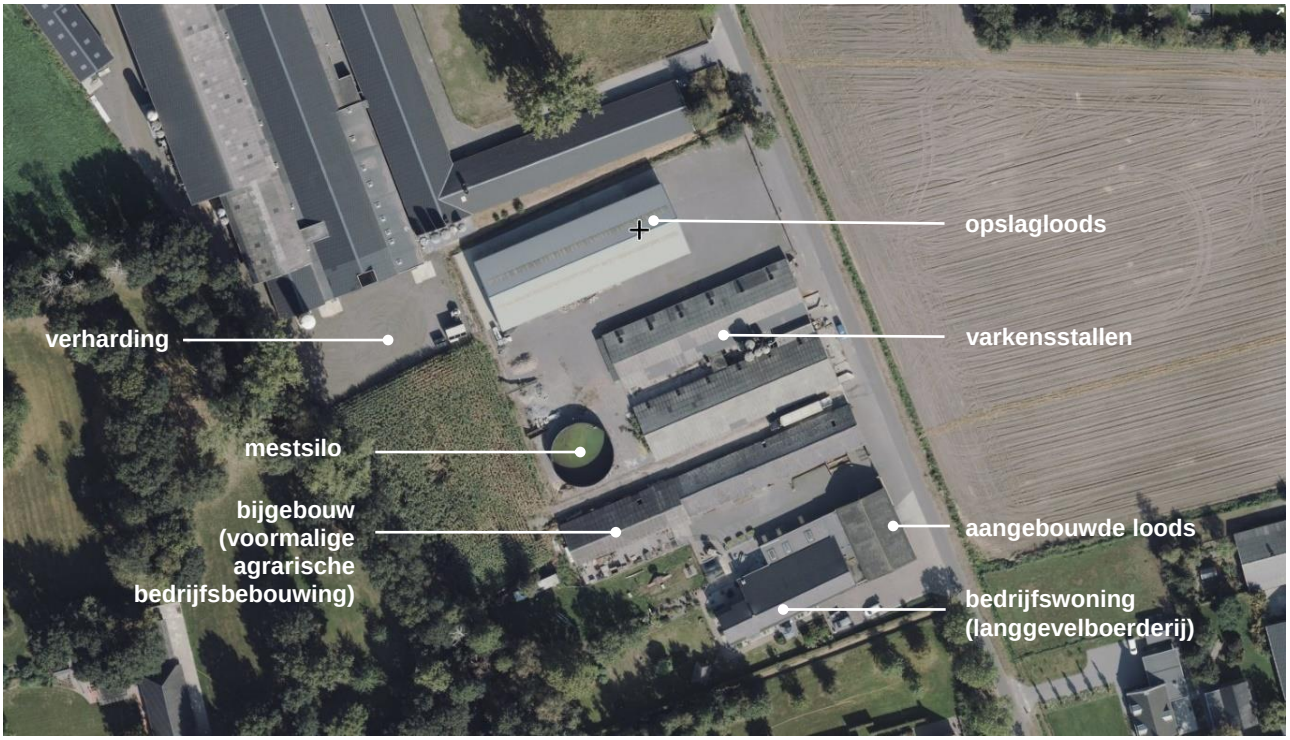
De locatie Nastreek 24/28 ligt in het buitengebied van de gemeente Deurne. De locatie ligt ten oosten van Deurne. De omgeving van de locatie heeft een gemengd karakter. In de directe omgeving komen zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen voor.

Op de locatie is een varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor 3.500 biggen. Op het bedrijfsperceel zijn twee varkensstallen en een mestsilo aanwezig. Bij het agrarisch bedrijf is een nevenactiviteit vergund in de vorm van een opslagbedrijf. De neventak is gevestigd in een loods ten noorden van de varkensstallen. Ter plaatse is de opslag van zuren en schoonmaak- en desinfectiemiddelen ten behoeve van de verkoop en levering aan agrarische bedrijven vergund.

De varkensstallen zijn zo'n 25 jaar eigendom van initiatiefnemer. Rond 2005 is de opslagloods gebouwd. De agrarische bedrijfswoning ligt ten zuiden van het varkensbedrijf en betreft een langgevelboerderij met een aangebouwde loods. Hier woont de voormalige eigenaar van het agrarisch bedrijf. Aan de noordkant van de langgevelboerderij is een groot bijgebouw aanwezig. Dit betreft een voormalige varkensstal, die reeds lange tijd niet meer als zodanig in gebruik is. Er is dus al lange tijd sprake van een splitsing in eigendom tussen het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfswoning.
Verder ligt er in de noordwesthoek van het plangebied nog een klein verhard perceel, behorende bij het agrarisch bedrijf aan de noordkant van de locatie.

Figuur 2.1.1.1: Kadastrale situatie ter plaatse van het bouwvlak Nastreek 24/28 (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Op de volgende pagina is de bestaande situatie in beeld gebracht.



Figuur 2.1.1.2: Luchtfoto locatie Nastreek 24/28, Deurne (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

Figuur 2.1.1.3: 3D-Beeld locatie Nastreek 24/28, Deurne (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.1.2 Locatie Kerkeindseweg

De locatie Kerkeindseweg bevindt zich in buurtschap Kerkeind. Kerkeind ligt ten noorden van de kern Deurne aan de Oude Bakelseweg en Kerkeindseweg. In de buurtschap lagen in de Late Middeleeuwen enkele voorname landgoederen, zoals Ter Vloet, Ter Brake en het Spierinxgoed. Ook lag hier de oudst bekende watermolen. In de buurtschap woonde in het midden van de veertiende eeuw op het 'Goed Ter Vloet' de lokale machthebber, de heer van Deurne. Kort vóór 1383 verplaatste hij zijn residentie naar het Haageind, aan de oostzijde van de Vloeiakker (het huidige Klein Kasteel). Daarmee verloor het Kerkeind geleidelijk zijn vooraanstaande positie.
De buurtschap wordt tegenwoordig door de provinciale weg Helmond-Venray van de dorpskom van Deurne afgesneden. In de buurtschap zijn nog enkele oude boerderijen aanwezig, onder meer op de locaties waar voorheen Ter Brake en het Spierinxgoed lagen (aan de Kerkeindseweg). De buurtschap heeft grote historische betekenis en is ook landschappelijk nog fraai gelegen, omgeven door enkele bolle akkers.

Figuur 2.1.2.1: Luchtfoto locatie Kerkeindseweg ong., Deurne (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

Figuur 2.1.2.2: Buurtschap Kerkeind (in paars). De gewenste locatie voor de nieuwe woning aan de Kerkeindseweg is aangeduid met een ster (bron: Kaart Welstandsnota Deurne 2016).

De toekomstige woonlocatie betreft het voorste deel van het perceel kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie V, nummer 1103. De locatie heeft een oppervlakte van 1.198 m^2. De locatie betreft een onbebouwde locatie. Op de locatie is beplanting aanwezig. Het perceel betrof vroeger een kerstdennenperceel. In de loop van de jaren is het perceel min of meer veranderd in een park met verschillende bomen, zoals fijnsparren, zomereiken, amerikaanse eiken, beuken, klimop, hulst, coniferen, rododendrons, berken etc.. Er is geen sprake van een eenheid van bomen.

Figuur 2.1.2.3: Toekomstige woonlocatie, gezien vanaf de Kerkeindseweg. De achtergrens van het nieuwe woonperceel ligt in het verlengde van de achterzijde van de nishut op het buurperceel (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2 Het initiatief

2.2.1 Locatie Nastreek

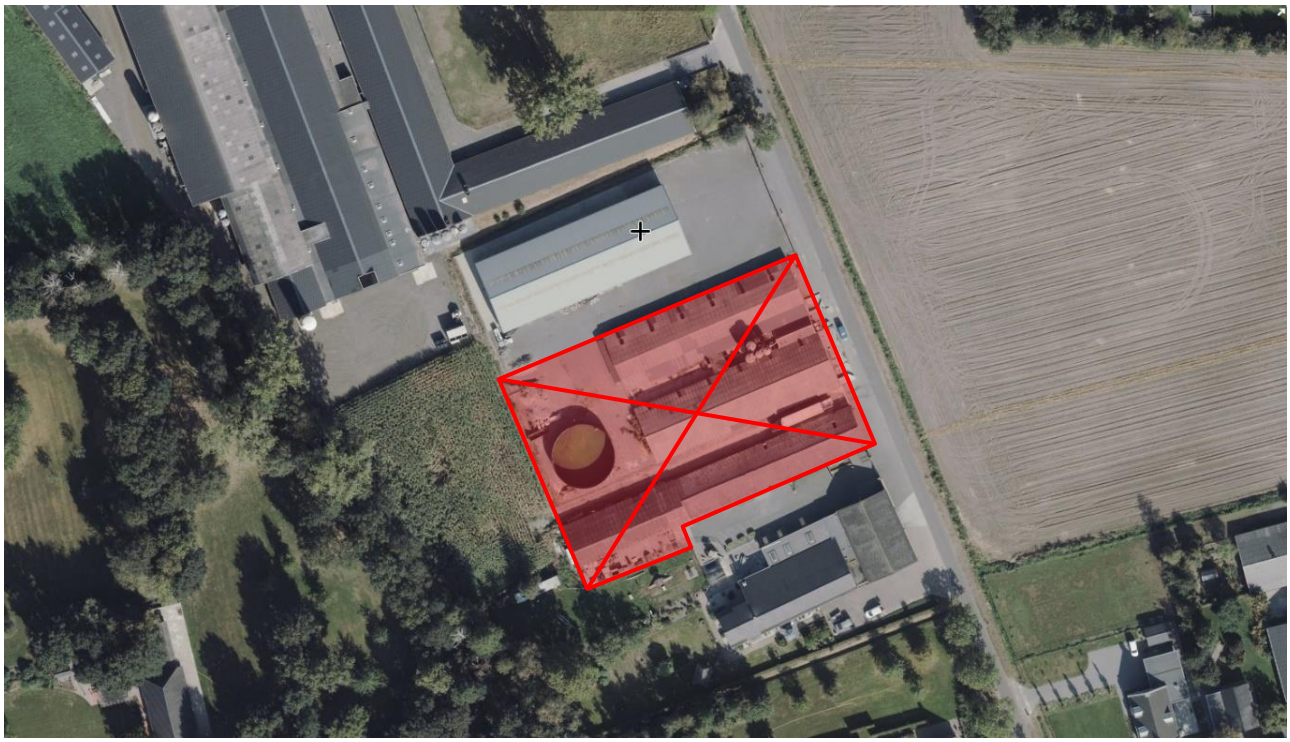
Initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij aan de Nastreek te beëindigen en de bebouwing, behorende bij de varkenstak, te slopen. Het gaat om twee varkensstallen, de mestsilo en de omliggende verharding. In totaal gaat het om een te slopen staloppervlakte van 1.460 m^2. De sloopmeters worden ingezet ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte regeling. Op basis van deze regeling kan met de sanering van de varkenstak 1,46 ruimte-voor-ruimte titel worden verkregen.

Eén van de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling is dat een passende herbestemming van de bedrijfslocatie plaatsvindt, waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten.

De loods ten noorden van de varkenshouderij, waarin de neventak opslagbedrijf is gevestigd, verkeert bouwkundig in een goede staat. Na de sanering van het varkensbedrijf blijft de loods met het opslagbedrijf gehandhaafd. Dit is mogelijk vanuit de ruimte-voor-ruimte regeling, aangezien dit geen gebouw is, behorende bij de intensieve veehouderij. In plaats van een nevenfunctie wordt het opslagbedrijf een hoofdfunctie op de locatie. Dit past binnen de gemengde plattelandseconomie, die de gemeente Deurne in dit gebied wenst, zie ook paragraaf 3.3.1. Milieutechnisch levert de functie van opslagloods nauwelijks hinder op. De loods en omliggende verharding worden in de nieuwe situatie bestemd als ‘Bedrijf - Buitengebied gebonden’.

In de gebruiksregels is de bestaande, vergunde situatie vastgelegd. Verder is in de bouwregels bepaald dat uitbreiding van de loods niet is toegestaan.

De agrarische bedrijfswoning, die ten zuiden van de varkensstallen is gesitueerd, wordt in de nieuwe situatie bestemd als burgerwoning. De bestemming is hiermee in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik. De aangebouwde loods aan de langgevelboerderij blijft gehandhaafd. Aangezien hiermee reeds de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning is bereikt (300 m^2, zie ook paragraaf 3.3.3), is het noodzakelijk om het grote bijgebouw aan de noordkant van de woning (772 m^2) te slopen.



Figuur 2.2.1.1: Te saneren deel van de agrarische bedrijfslocatie Nastreek 24/28.

Planologisch gezien is het ongewenst om de opslagloods en de woning in één bestemming op te nemen. Door de sanering van de varkenshouderij en het bijgebouw bij de woning ontstaat immers een grote open ruimte tussen de opslagloods en de langgevelboerderij. De afstand tussen deze functies bedraagt ruim 35 meter. Visueel gezien vormt de opslagloods in de nieuwe situatie één cluster van bebouwing met het agrarisch bedrijf aan de noordkant. De woning met aangebouwd bijgebouw wordt in de nieuwe situatie een solitair woonperceel. Door het oorspronkelijke agrarische bouwperceel te splitsen ontstaat een open ruimte tussen het bedrijfsperceel en het woonperceel. Deze openheid wordt planologisch geborgd door het opnemen van een agrarische bestemming op de tussenliggende gronden. Daar kan immers niet gebouwd worden.

Conform de provinciale verordening is splitsing van een agrarisch bouwperceel uitsluitend mogelijk als dit leidt tot een versterking van de omgevingskwaliteit. Splitsing is mogelijk op basis van de provinciale maatwerkregeling, zie ook paragraaf 3.2.3.

De ontwikkeling op de locatie Nastreek leidt tot forse versterking van de omgevingskwaliteit. Enerzijds komt die voort uit de verplichtingen vanuit de deelname aan de ruimte-voor-ruimte regeling. Hiervoor wordt 1.460 m^2 aan bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij gesloopt, evenals de bijbehorende mestsilo en de omliggende verharding. Beëindiging van de varkenshouderij zorgt voor een verbetering van het woon- en leefklimaat op de locatie en in de omgeving. De geldende vergunningen voor de intensieve veehouderij worden immers ingetrokken. Door het saneren van het varkensbedrijf worden er vijf overbelaste situaties in de omgeving van de locatie beëindigd.
Anderzijds vindt tevens een extra versterking van de omgevingskwaliteit plaats. Er wordt 772 m^2 extra bebouwing gesloopt, bovenop de sloopverplichting vanuit de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit betreft het bijgebouw bij de langgevelboerderij; een oude voormalige varkensstal, voorzien van een asbest dak. Sloop van dit gebouw betekent een aanzienlijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op de locatie.

Op de locatie vindt daarnaast een forse investering plaats in het landschap. Zoals hiervoor reeds aangegeven vormt de opslagloods in de nieuwe situatie visueel gezien één cluster van bebouwing met het agrarisch bedrijf aan de noordkant. Dit bebouwingscluster wordt landschappelijk ingepast en daarmee duidelijk begrensd. Ten zuiden van de loods wordt een struweel met bomenrij aangeplant. In het verlengde van het struweel wordt, ten zuiden van de erfverharding (behorend bij het agrarisch bedrijf aan de noordzijde), een brede groensingel gerealiseerd. Hiermee wordt tevens het agrarisch bedrijf aan de noordkant van de locatie landschappelijk ingepast.
Ook het woonperceel wordt landschappelijk ingepast. Aan de noordkant wordt een beukenhaag aangeplant met een bomenrij. De bestaande beukenhaag aan de zuidkant van het woonperceel blijft behouden.
Door de landschappelijke begrenzing van het bebouwingscluster aan de noordkant en het woonperceel aan de zuidkant wordt de openheid van het tussenliggende agrarische perceel versterkt.
Langs een groot deel van de Nastreek staan laanbomen, die tezamen een waardevolle groenstructuur vormen. Ter plaatse van de locatie Nastreek 24/28 is deze groenstructuur onderbroken. Er staan nu geen bomen. Het plan gaat uit van de aanplant van enkele laanbomen op gemeentegrond aan de Nastreek. Hiermee wordt de groenstructuur deels hersteld en daarmee versterkt.

Figuur 2.2.1.2: Inrichtingsvoorstel Nastreek 24/28 (bron: Bergs Advies).

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

Aangezien gebruik gemaakt wordt van de provinciale maatwerkregeling (artikel 3.78 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, zie paragraaf 3.2.3) is geen kwaliteitsverbetering op grond van de provinciale verordening vereist (artikel 3.9 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Een kwaliteitsberekening is niet noodzakelijk.

2.2.2 Locatie Kerkeindseweg

Door de sanering van de varkenshouderij op de locatie Nastreek kan 1,46 ruimte-voor-ruimte titel worden verkregen. Initiatiefnemer wil één ruimte-voor-ruimte kavel op de locatie aan de Kerkeindseweg realiseren. De resterende deeltitel (0,46) wordt verkocht.

Kijkend naar de historische ontwikkeling van de buurtschap Kerkeind was de bebouwing in eerste instantie met name aan de noordkant van de Kerkeindseweg geconcentreerd. Ook op de gewenste locatie voor de nieuwe woning bevond zich tot medio vorige eeuw bebouwing. In de tweede helft van de vorige eeuw verdween de bebouwing op de locatie en vond een verdichting van de buurtschap plaats aan de zuidkant van de Kerkeindseweg en aan de Oude Bakelsedijk.

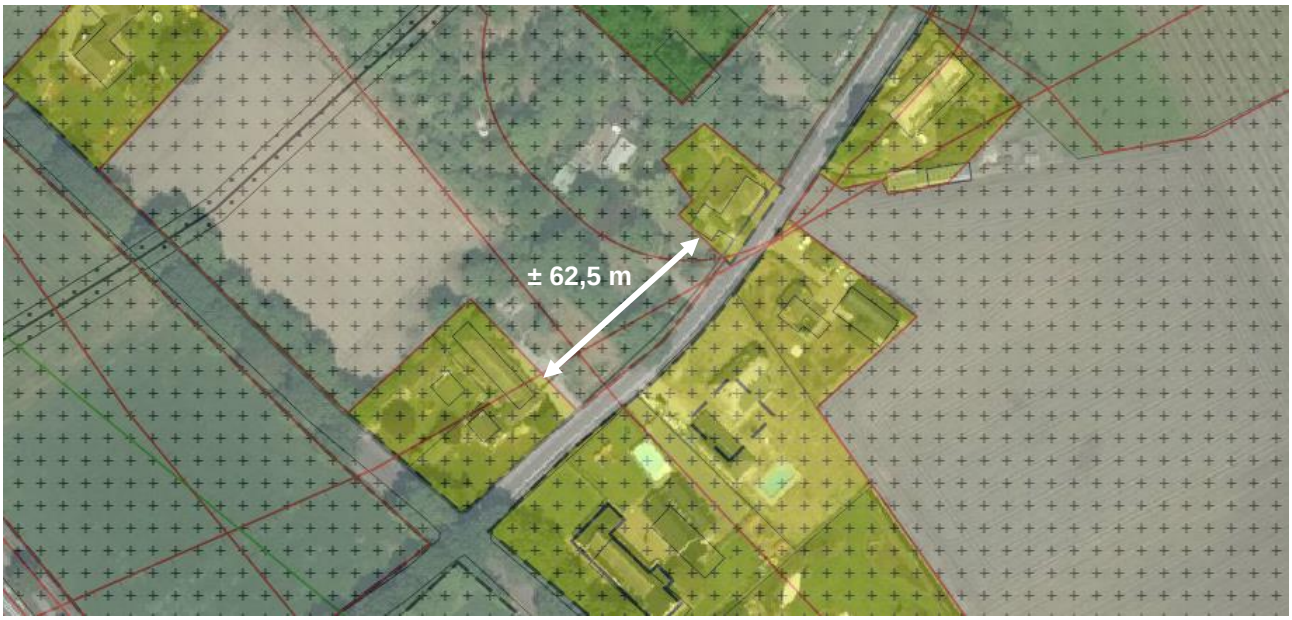
Figuur 2.2.2.1: Historische ontwikkeling buurtschap Kerkeind (bron: topotijdreis.nl).

Kenmerkend aan de bebouwing in de buurtschap is de variatie. Er zijn enkele karakteristieke boerderijen aanwezig, waarvan één gemeentelijk monument. Maar er staan ook woningen uit de tweede helft van de vorige eeuw en twee nieuwe woningen (de zogenaamde BIO-woningen). Er is sprake van een variatie in rooilijnen, massa en architectuur van de bebouwing. De woningen zijn één tot anderhalve bouwlaag met kap. De meeste woningen hebben een zadeldak, waarvan een aantal met wolfseinden. Aan de Oude Bakelseweg staat een woning met een mansardekap. Het grootste deel van de woningen is parallel aan de weg gesitueerd, maar er staan ook woningen met de kop naar de weg. Daarnaast zijn diverse bijgebouwen met de kop naar de weg gesitueerd. Naast de variatie in bebouwing is het kenmerkend dat de algemene verschijningsvorm van de gebouwen van hoge architectonische kwaliteit is, op enkele uitzonderingen na. Er is veel aandacht besteed aan gevelopbouw en -indeling, materialen, kleur en detaillering.

Figuur 2.2.2.2: Impressie variatie in bebouwing buurtschap Kerkeind (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

Bij inpassing van een nieuwe woning in buurtschap Kerkeind is het van belang dat:
a) de woning past binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurtschap en;
b) de woning past binnen de karakteristiek van de buurtschap.

<u>Ad a:</u>
Zoals hiervoor al aangegeven stond er vroeger op de plek van de gewenste nieuwe woning reeds bebouwing. In de tweede helft van de vorige eeuw is er een ‘gat’ in de oorspronkelijke bebouwingsstructuur aan de noordkant van de Kerkeindseweg ontstaan. Dit is ook goed te zien in de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’; de afstand tussen de woonbestemming op de locatie Oude Bakelseweg 28 en de woonbestemming op de locatie Kerkeindseweg 5 bedraagt ruim 60 meter.



Figuur 2.2.2.3: Het ‘gat’ in de bebouwingsstructuur aan de noordkant van de Kerkeindseweg (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Het perceel waarop de woning wordt gerealiseerd is aan de voorzijde ruim 22 meter breed. Indien de woning met de kopgevel naar de weg wordt gesitueerd betekent dit dat ongeveer een derde deel van de agrarische bestemming wordt ingevuld met bebouwing. Toevoeging van een woning betekent zelfs een versterking van de stedenbouwkundige structuur. Op die manier wordt immers het ontstane 'gat' in de bebouwingsstructuur weer opnieuw ingevuld, zonder dat er sprake is van een te forse verdichting. Immers, aan weerszijden van het nieuwe woonperceel blijft de agrarische bestemming, en daarmee het open en groene karakter, in stand.

Figuur 2.2.2.4: Voorstel situering nieuwe woning: opvulling 'gat' in bestaande bebouwingsstructuur (bron: Bergs Advies).

Qua maatvoering is op deze plek een prima woonperceel te realiseren. Alleen het smalle deel van het kadastrale perceel (gemeente Deurne, sectie V, nummer 1103) wordt bestemd als 'Wonen'. Dit deel van het perceel heeft een breedte van ruim 22 meter en een diepte van ruim 55 meter. Dit betekent een woonkavel van 1.198 m^2. Het achterste deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming.

Een nieuwe woning op het perceel aan de Kerkeindseweg is dus stedenbouwkundig goed inpasbaar. Het perceel is qua maatvoering groot genoeg om een woning te realiseren, passend binnen de karakteristiek van de buurtschap. De ontwikkeling vormt geen aanzet tot verstedelijking.

<u>Ad b:</u>
Zoals hiervoor al aangegeven is de variatie in rooilijnen, massa, kapvormen en architectuur van de bebouwing kenmerkend voor dit buurtschap. Hierdoor is een woning van één tot anderhalve bouwlaag met kap haaks op de weg goed voorstelbaar. Het perceel is hier breed genoeg voor. Wanneer wordt uitgegaan van een woning met een breedte van circa 10 meter is er nog voldoende ruimte over om aan één zijde van de woning een oprit met garage te realiseren. Door de garage wat verder naar achteren op het perceel te plaatsen, krijgt het woonperceel een open karakter.

In de volgende afbeelding is een voorstel voor de inrichting van het woonperceel weergegeven. De ingetekende woning heeft een breedte van 10 meter en een diepte van 14 meter.

Bij de uitwerking van het architectonisch plan voor de woning wordt rekening gehouden met de eisen uit de gemeentelijke welstandsnota. Er moet sprake zijn van een verschijningsvorm met een hoge architectonische kwaliteit. Dit vraagt in de uitwerking om uitvoerige aandacht voor de gevelopbouw en -indeling, materialen, kleur en detaillering.

Figuur 2.2.2.5: Inrichtingsvoorstel woonkavel (bron: Bergs Advies).

Ten behoeve van de realisatie van de woning dient een aantal bomen op de locatie te worden gekapt. De te kappen bomen zijn echter geen waardevolle bomen. Achter op het woonperceel bevindt zich een grote, statige, solitaire eik. Deze is zeer karakteristiek en wordt dan ook gehandhaafd. Kenmerkend voor de noordelijke zijde van het woonperceel zijn drie grote bomen op het buurperceel, die tegen het plangebied aan staan. Aan die zijde is ruimte om een beukenhaag aan te planten ter begrenzing van het nieuwe woonperceel. De haag wordt aan de straatzijde, voor de woning, doorgezet. Aan de zuidkant van het woonperceel is reeds een forse ligusterhaag aanwezig op het perceel van de buurman. Die vormt eveneens een groene begrenzing van het woonperceel. Deze haag is niet aangegeven op het inpassingsplan, aangezien het een niet inheemse soort betreft.
Het is gewenst om de beukenbomen aan de straatzijde te behouden, indien dit praktisch mogelijk is. Dit is echter afhankelijk van de exacte situering van de inrit. Ook in de achtertuin worden zoveel als mogelijk bomen behouden.

Het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Kerkeindseweg is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De instandhouding van de beplanting is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.
Aangezien gebruik gemaakt wordt van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 3.79 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, zie paragraaf 3.2.3) is geen kwaliteitsverbetering op grond van de provinciale verordening vereist (artikel 3.9 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant). Een kwaliteitsberekening is niet noodzakelijk.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de opmaat naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2022 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

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

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

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

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

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

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

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

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

De locaties Nastreek en Kerkeindseweg liggen niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. De bestemmingswijziging op beide locaties is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

De locaties Nastreek en Kerkeindseweg liggen niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op beide locaties.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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

De locaties Nastreek en Kerkeindseweg en directe omgeving zijn op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, beiden aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

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

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 15 april 2022) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.
Op 8 april 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld door Provinciale Staten. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de aankomende Omgevingswet. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting op 1 juli 2023. De regels in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffen vigerend beleid en zijn dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze toelichting.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Hierna is een overzicht opgenomen van de kaartlagen op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg.

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam Geen attentiezone waterhuishouding
2	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
6	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Landelijk gebied Gemengd landelijk gebied
8	Instructieregels voor waterschappen	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

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

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
1	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam Geen attentiezone waterhuishouding
2	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
6	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Landelijk gebied Gemengd landelijk gebied
8	Instructieregels voor waterschappen	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Tabel 3.2.3.2: Kaartlagen locatie Kerkeindseweg (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant).

Op grond van de kaartlagen '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden', '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging', '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' en '9. Vaarwegbeheer' gelden geen bepalingen voor beide locaties.

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

Op grond van de aanduidingen op de verschillende kaartlagen geldt een aantal regels voor beide locaties. Deze worden hieronder opgesomd en getoetst. Hierbij worden eerst de wat meer algemene regels getoetst, die voor beide locaties gelden. Daarna vindt de toetsing van de regels plaats die specifiek gelden voor de afzonderlijke locaties en de daarbij behorende (nieuwe) functie(s).

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

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

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

Voor zowel de locatie Nastreek als de locatie Kerkeindseweg geldt, op grond van de aangrenzende functies, een norm van 1/25 per jaar (akkerbouw is de dominerende aangrenzende agrarische functie). Het plan op de locatie Nastreek voorziet in een wijziging van het verhard oppervlak en wel zodanig dat dit oppervlak afneemt. Het plan op de locatie Kerkeindseweg daarentegen zorgt voor een toename van het verhard oppervlak. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect ‘water’.

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

Op de locatie Nastreek:
- wordt een intensieve veehouderij gesaneerd in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant;
- blijft de huidige neventak bij de intensieve veehouderij gehandhaafd en wordt dit een hoofdtak in de vorm van een buitengebied gebonden bedrijf;
- wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning.

Op de locatie Kerkeindseweg:
- wordt een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd.

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

<u>Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting</u>

Lid 1
Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

De onderbouwing dat de ontwikkelingen op beide deellocaties passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locaties liggen, is opgenomen in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting, evenals hierna bij de motivatie van artikel 3.78.

Lid 2
Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Het initiatief is door de gemeente Deurne besproken met de provincie Noord-Brabant . Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1
Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

In de verordening wordt onder 'nieuwvestiging' verstaan 'vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende omgevingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan'.
Op de locatie aan de Nastreek is weliswaar bebouwing toegestaan, maar er is in de huidige situatie sprake van één agrarisch bouwvlak, oftewel één bouwperceel. In de nieuwe situatie is er sprake van een splitsing tussen twee functies, de opslagloods en de agrarische bedrijfswoning, en dus in feite van een opdeling van het bouwperceel. Een 'splitsing' is in de verordening gedefinieerd als 'nieuwvestiging van een bouwperceel door opdeling van een bestaand bouwperceel'. Volgens de provinciale verordening is op de locatie Nastreek dan ook sprake van nieuwvestiging van een bouwperceel.
Ook op de locatie aan de Kerkeindeweg is sprake van een nieuwvestiging van een bouwperceel, in dit geval van een ruimte-voor-ruimte kavel. Dit is mogelijk op basis van artikel 3.79, dat hierna wordt toegelicht.

a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
De totale ontwikkeling binnen het plangebied, dus zowel op de locatie Nastreek als de locatie Kerkeindseweg, heeft tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit.
Om de sanering van de intensieve veehouderij aan de Nastreek mogelijk te maken, wordt de ruimte-voor-ruimte regeling ingezet. In totaal gaat het om 1,46 ruimte-voor-ruimte titels, waarvan er één wordt 'verzilverd' op de locatie aan de Kerkeindseweg.
Eén van de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling is dat een passende herbestemming van de bedrijfslocatie plaatsvindt, waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat na de sanering het opslagbedrijf, de huidige neventak, blijft bestaan. Daarnaast wordt de bedrijfswoning herbestemd naar burgerwoning. Nieuwvestiging van een bouwperceel op de locatie Nastreek is acceptabel aangezien er een extra versterking van de omgevingskwaliteit plaatsvindt, bovenop de versterking die al plaatsvindt vanuit de ruimte-voor-ruimteregeling:

- Er wordt 772 m^2 extra bebouwing gesloopt, bovenop de sloopverplichting vanuit de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit betreft het bijgebouw bij de langgevelboerderij; een oude voormalige varkensstal, voorzien van een asbest dak. Sloop van dit gebouw betekent een aanzienlijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op de locatie.
- Op de locatie vindt daarnaast een forse investering plaats in het landschap, waarmee de omgevingskwaliteit wordt versterkt. De opslagloods vormt in de nieuwe situatie visueel gezien één cluster van bebouwing met het agrarisch bedrijf aan de noordkant. Er is geen sprake van een solitair gelegen loods, dus ook geen sprake van toevoeging van een solitair gelegen bouwperceel. Dit bebouwingscluster wordt landschappelijk ingepast en daarmee duidelijk begrensd. Ook het woonperceel wordt landschappelijk ingepast en daarmee duidelijk begrensd. Het plan gaat daarnaast uit van de aanplant van enkele laanbomen op gemeentegrond aan de Nastreek. Hiermee wordt de laanbomenstructuur van de Nastreek deels hersteld en daarmee versterkt.
- Door de landschappelijke begrenzing van het bebouwingscluster aan de noordkant en het woonperceel aan de zuidkant wordt de openheid van het tussenliggende agrarische perceel versterkt. Het is ongewenst om na de sanering van de intensieve veehouderij de opslagloods en de woning binnen één bestemmingsvlak te situeren. De afstand tussen de nieuwe functies bedraagt namelijk ruim 35 meter. Een gekoppeld bouwvlak is ongewenst.

Door het bouwperceel te splitsen ontstaat een open ruimte tussen de bouwpercelen. Deze openheid wordt in dit bestemmingsplan planologisch geborgd door het opnemen van de bestemming 'Agrarisch'. Daar kan immers niet gebouwd worden.

- De instandhouding van de beplanting is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

b. *de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
Zoals onder a. is aangegeven bestaat de totale ontwikkeling uit een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling (met bijbehorende versterking van de omgevingskwaliteit) en een extra, aanvullende versterking van de omgevingskwaliteit.

c. *de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
Op de locatie wordt in totaal 2.232 m^2 aan bebouwing gesaneerd, met daarbij behorende voorzieningen (onder andere een mestsilo) en verharding. Er is sprake van een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat een intensieve veehouderij in een overbelast gebied wordt beëindigd. Verder wordt de locatie op een kwalitatieve wijze landschappelijk ingepast.

d. *de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*
De locatie ligt in een deel van het buitengebied van Deurne, dat aangeduid is als 'Gebied met een gemengde plattelandseconomie'. Dit betekent dat in dit gebied ook ruimte is voor andere dan agrarische functies. Het initiatief past binnen de gemengde functies, zoals de gemeente Deurne die wenst in dit gebied. Zie ook de toelichting bij de gemeentelijke structuurvisie in paragraaf 3.3.1.

e. *is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
De woonfuncties op de locatie Nastreek en Kerkeindseweg zijn toekomstbestendige functies. Het opslagbedrijf op de locatie Nastreek betreft een buitengebied gebonden activiteit, die als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf is vergund. Ter plaatse is de opslag van zuren en schoonmaak- en desinfectiemiddelen ten behoeve van de verkoop en levering aan agrarische bedrijven vergund. Dit is een toekomstbestendige activiteit, aangezien er binnen de agrarische sector steeds meer aandacht is voor gezondheid en hygiëne. De loods waarin de opslag is vergund is van goede kwaliteit. Er is dan ook sprake van een activiteit die volhoudbaar is naar de toekomst.

f. *de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die de provinciale verordening beoogt te beschermen. In deze paragraaf wordt dit toegelicht.

g. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*
Het initiatief is door de gemeente Deurne besproken met de provincie Noord-Brabant . Hierbij is eveneens een deskundige op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken.

Lid 2
De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

a. *als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
   1. *wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
      Aan de Kerkeindseweg wordt een nieuwe woning opgericht. Deze bevindt zich op een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingscluster. In paragraaf 2.2.1 is dit gemotiveerd.

   2. *is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en*
      Ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt 1.460 m^2 aan bebouwing, behorende bij de intensieve veehouderij, gesloopt. Daarnaast wordt 5.110 kg fosfaat doorgehaald.

Dit staat gelijk aan 691 varkensrechten. In totaal wordt hiermee 1,46 ruimte-voor-ruimte titel gegenereerd, waarvan één titel wordt 'verzilverd' aan de Kerkeindseweg. De resterende deeltitel kan ondernemer verkopen.

3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;*
   Zie de toelichting onder 2. Er wordt dus één ruimte-voor-ruimte kavel ontwikkeld.

b. *als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
   De aanwezige rechten en toestemmingen voor de intensieve veehouderij, waaronder de verleende vergunningen, worden ingetrokken.

c. *als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:……..*
   Aangezien er geen sprake is van de ontwikkeling van een nieuw landgoed wordt niet op de afzonderlijke bepalingen ingegaan.

d. *als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.*
   De locatie Kerkeindseweg maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant deel uit van het 'Dekzandeiland Asten-Deurne'. De Kerkeindseweg zelf is op de CHW aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Een nieuwe woning op de locatie Kerkeindseweg leidt niet tot aantasting van het omschreven dekzandeiland en heeft ook geen invloed op het beloop van de Kerkeindseweg. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving. Zie ook de toelichting in paragraaf 4.10.

Lid 3
Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

a. *de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
   De locatie aan de Kerkeindseweg ligt in een bebouwingsconcentratie. In paragraaf 2.2.1 is dit gemotiveerd.

b. *of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*
   Deze bepaling is niet van toepassing.

Lid 4
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
a. *Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;*
b. *Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
c. *Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.*

<u>Artikel 3.79 Ruimte-voor-ruimte kavel</u>

Lid 1
Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

a. *door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit ;*
   De winst van de omgevingskwaliteit wordt in hetzelfde bestemmingsplan gerealiseerd. Ten behoeve van de ruimte-voor-ruimte regeling wordt 1.460 m^2 aan bebouwing, behorende bij de intensieve veehouderij, gesloopt. Daarnaast wordt 5.110 kg fosfaat doorgehaald. Dit staat gelijk aan 691 varkensrechten. In totaal wordt hiermee 1,46 ruimte-voor-ruimte titel gegenereerd. Aan de Kerkeindseweg wordt één ruimte-voor-ruimte kavel gerealiseerd. De resterende deeltitel (0,46) kan ondernemer verkopen.

b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, derde Lid; en
Zie de motivatie hiervoor bij artikel 3.7, derde lid.

c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.
Zie de motivatie hiervoor bij artikel 3.77.

Lid 2
Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.
Deze bepaling is uitsluitend van toepassing voor de resterende deeltitel (0,46).

Lid 3
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:
a. Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
b. Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
c. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

Artikel 3.60 Bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf / agrarisch-verwant bedrijf in Landelijk gebied
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf die:

a. de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;
De opslagloods is reeds planologisch vergund als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. De nevenactiviteit is in voorliggend bestemmingsplan als hoofdactiviteit bestemd. De functie en maximale bebouwde oppervlakte, zoals vergund, is expliciet in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd.

b. bepalen dat de omvang ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
De oppervlakte van de bestemming ‘Bedrijf - Buitengebied gebonden’ is 2.873 m^2, oftewel 0,29 hectare.

c. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;
Er is geen sprake van mestbewerking.

d. kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
Eén van de voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte regeling is dat een passende herbestemming van de bedrijfslocatie plaatsvindt, waarbij in ieder geval het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten. In de regels van het bestemmingsplan is de vergunde situatie vastgelegd. Uitbreiding van de opslagloods is conform de regels van het bestemmingsplan dan ook niet mogelijk, ook niet via een afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:
a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;
b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2
Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:
a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Lid 1 onder a is niet van toepassing, zie de toelichting bij artikel 3.78, lid 4.
Lid 2 is niet van toepassing, aangezien bij de bestaande woning (binnen de bestemming ‘Wonen’) geen andere functie is toegestaan.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1
Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:

1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
Op de locatie Nastreek is volgens de provinciale verordening sprake van nieuwvestiging van een bouwperceel. Dit heeft te maken met de splitsing van het agrarisch bouwperceel in twee losse bestemmingen. Dit is mogelijk op grond van artikel 3.78. Ruimtelijk gezien is er geen sprake van uitbreiding van het ruimtebeslag.
Ook op de locatie aan de Kerkeindeweg is sprake van een nieuwvestiging van een bouwperceel, in dit geval van een ruimte-voor-ruimte woning. Dit is mogelijk op grond van artikel 3.79.

2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
Zie de motivatie onder 1.

b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
Alle bebouwing en permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Lid 2
Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Conclusie
De ontwikkelingen op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg passen binnen het beleid, zoals geformuleerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingswijziging op beide locaties..

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Deurne 2030

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

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

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

Landelijk gebied

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

Water

- Hoofdwaterwegen
- Waterwingebied
- Waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden (ingericht of nog in te richten)

Structuurvisie Groene Peelvallei

- Begrenzing

Figuur 3.3.1.1: Uitsnede kaart 'Structuurvisie Deurne 2030'. De locaties Nastreek en Kerkeindseweg zijn aangeduid.

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

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

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

Binnen deze systematiek is tevens een kader ontwikkeld waarbinnen dergelijk intensief ruimtegebruik ook buitenplans verantwoord tot ontwikkeling kan komen. Als een belangrijke wegingsfactor bij het toetsen van buitengebied gebonden initiatieven geldt of de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijk (1), economisch (2) en landschappelijk (3) passend is in het buitengebied. 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.

De ontwikkeling op de locatie Nastreek past binnen het beleid, zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie. Er is sprake van sanering van een agrarisch bedrijf, waarbij de niet-agrarische neventak in stand blijft en hoofdtak wordt. De bedrijvigheid is kleinschalig en past binnen een gemengde omgeving. Er is sprake van een bedrijf met een beperkte milieuhinder (milieucategorie 2). In het plan is rekening gehouden met omliggende agrarische bedrijven. Die mogen immers niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

De locatie Kerkeindseweg ligt in een gebied dat op de structuurvisiekaart is aangeduid als ‘Buurtschappen’. In de structuurvisie is geen specifiek beleid met betrekking tot wonen binnen de buurtschappen opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar de gemeentelijke woonvisie, zie paragraaf 3.3.2. De ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte kavel aan de Kerkeindseweg past binnen de woonvisie.

Conclusie
De bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg past binnen het beleid, zoals opgenomen in de ‘Structuurvisie Deurne 2030’.

3.3.2 Woonvisie 2019-2040

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot wonen is opgenomen in de ‘Woonvisie 2019-2040’. Op basis van de woonvisie is het realiseren van nieuwe (extra) woningen in het buitengebied van de gemeente Deurne niet toegestaan. Er zijn wel mogelijkheden op basis van uitzonderingen. Eén van de uitzonderingen is ‘medewerking te verlenen aan het toevoegen van maximaal één woning wanneer de intensieve veehouderij wordt beëindigd (ruimte-voor-ruimte regeling) en daarmee een overbelaste milieusituatie in de omgeving wordt beëindigd’. Daar is in dit geval sprake van. Met de beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Nastreek worden vijf overbelaste situatie in de omgeving beëindigd. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan. Om die reden heeft de gemeente Deurne aangegeven mee te willen werken aan het plan.

Daarnaast is locatie afhankelijk of het überhaupt mogelijk is om een woning te realiseren. Zo dient de locatie volgens het provinciaal beleid te liggen in een bebouwingsconcentratie. Het moet stedenbouwkundig, planologisch en milieutechnisch passend zijn (op bijvoorbeeld aspecten zoals geur, geluid en archeologie). De motivatie met betrekking tot de bebouwingsconcentratie en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is opgenomen in hoofdstuk 2. De planologische en milieutechnische motivatie is opgenomen in hoofdstuk 7.

Conclusie
De bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg past binnen het beleid, zoals opgenomen in de ‘Woonvisie 2019-2040’.

3.3.3 Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021

In het ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’, vastgesteld op 5 juli 2022, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming (artikel 3.7.6). Medewerking voor omzetting kan onder voorwaarden verleend worden. Eén van de voorwaarden gaat over de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning. Er mag maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen bij de woning zijn. Bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen mag deze oppervlakte worden verhoogd met maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan bebouwing, tot een maximum van 300 m^2. Dit mogen geen sloopmeters zijn die ingezet worden voor de ruimte-voor-ruimte regeling. Daarvan is in dit geval ook geen sprake, aangezien het te slopen bijgebouw bij de bedrijfswoning (772 m^2) geen deel uitmaakt van de inrichting van het varkensbedrijf.

Conclusie
Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in het ‘Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021’ is een te handhaven oppervlakte van 300 m^2 aan bijgebouwen bij de woning mogelijk.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Nastreek is in de huidige situatie een varkensbedrijf met een opslagbedrijf als neventak gevestigd. Er is één bedrijfswoning op de locatie aanwezig.
De veehouderij wordt beëindigd en het opslagbedrijf wordt voortgezet. Dit betreft een bestaande, vergunde situatie. Gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen, ondervinden geen (negatieve) gevolgen als gevolg van de bestemmingswijziging van het opslagbedrijf. De vergunde situatie wordt als zodanig bestemd. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De woning betreft een milieugevoelige functie. Er is echter sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning, waardoor de herbestemming geen belemmering oplevert voor bedrijven in de omgeving. In de navolgende paragrafen wordt hier nader op in gegaan. Een toets aan de richtafstanden, zoals hierna omschreven, is voor de locatie Nastreek niet nodig.

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

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

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

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

- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
  - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
  - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
  - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

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

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

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

Tabel 4.2.1: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden.

Locatie Kerkeindseweg
Op de locatie Kerkeindseweg is sprake van het toekennen van een woonfunctie. De dichtstbijzijnde voorziening in de omgeving betreft een manege aan de Kerkeindseweg 9. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot de bestemming 'Sport' van de manege bedraagt circa 45 meter.

De VNG-brochure hanteert voor een paardenfokkerij en een manege een richtafstand van 50 meter. Bepalend hierbij is de geur. Voor dit aspect bedraagt de richtafstand 50 meter. Voor geluid is de richtafstand 30 meter. Indien de omgeving is aan te merken als 'gemengd gebied', kunnen de richtafstanden volgens de VNG-brochure met één afstandsstap worden verlaagd.

Voor paarden zijn in de Wgv geen geuremissiefactoren vastgesteld. De paarden vallen in de categorie 'overige landbouwhuisdieren'. Voor paarden gelden dat ook de vaste afstanden, zoals opgenomen in artikel 4 van de Wgv. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object minimaal 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Bovendien bevinden zich op kortere afstand van de manege al andere gevoelige objecten, namelijk woningen. Deze zijn bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de manege.

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

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

4.3 Geluid

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

Wegverkeerslawaai
Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen.
Op de locatie Nastreek is geen sprake van de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. De bedrijfswoning blijft immers als woning in gebruik en het opslagbedrijf is niet geluidgevoelig op grond van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.
Op de locatie Kerkeindseweg wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Er is sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Er is dan ook een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai noodzakelijk.
Het akoestisch onderzoek is verricht door de K+ Adviesgroep. De rapportage d.d. 6 december 2022 is toegevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Hierna worden de resultaten weergegeven.

Het akoestisch onderzoek op de locatie Kerkeindseweg is noodzakelijk aangezien het plan ligt binnen de geluidzone van de Helmondsingel (N270), Bakelseweg (N604) en Kerkeindseweg.

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De definitie van een gevel luidt: ‘de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33dB (bij verkeerslawaai)’.

Helmondsingel (N270):
- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Helmondsingel (N270) is maximaal 50 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Deurne kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de nieuwe woning een open plaats tussen de aanwezige bebouwing opvult.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op € 350.000,- (500 m * 14 m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Volgens tabel 4.1 t/m 4.3 uit het akoestisch onderzoek is zichtbaar dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de rechter- en achtergevel zijn geluidluwe gevels.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.4 van het akoestisch onderzoek is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Bakelseweg (N604):
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Kerkeindseweg:

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Industrielawaai
Op de locatie Nastreek wordt uitsluitend de bestaande opslagloods als bedrijfsactiviteit bestemd. Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Nieuwe geluidgevoelige objecten zijn expliciet uitgesloten in de regels van het bestemmingsplan.
Op de locatie Kerkeindseweg wordt weliswaar een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt, maar voor wat betreft de omliggende bedrijven wordt voldaan aan de richtafstanden voor geluid, zie paragraaf 4.2. Het aspect industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg, indien voor de locatie Kerkeindseweg een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (Wlk 2007) geldt als primair kader voor onderzoek en beoordeling van de luchtkwaliteit. Deze wet vormt een onderdeel van de Wet milieubeheer en is een vertaling van Europese regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit in de Nederlandse wetgeving.

Het houden van dieren in een veehouderij kan effect hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het gaat daarbij om de uitstoot van fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) vanuit de stallen en emissie van stikstof (NO_x) door verkeersbewegingen. Hoewel ook andere stoffen uit de inrichting kunnen ontwijken, blijken deze emissies zeer gering te zijn ten opzichte van de achtergrondwaarden. Derhalve zal ten aanzien van de andere stoffen dan fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstof (NO_x) zonder problemen worden voldaan aan de Wlk 2007.

De sanering van het varkensbedrijf op de locatie Nastreek heeft een positief effect op de luchtkwaliteit, aangezien de uitstoot van fijnstof uit de stallen vervalt. Dit heeft een positief effect op de gezondheid. Voor dit bestemmingsplan is het vooral van belang te weten of te plaatse van de geurgevoelige objecten in het plangebied, gezien de luchtkwaliteit, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat dan om de bestaande woning aan de Nastreek, die bestemd wordt tot burgerwoning, en de nieuwe woning aan de Kerkeindseweg.

In het ‘Onderzoek milieukundige aspecten Nastreek 24/28 te Deurne’ en het ‘Onderzoek milieukundige aspecten Kerkeindseweg ongenummerd te Deurne’ is deze vraag beantwoord. De rapportages d.d. 7 december 2022 zijn toegevoegd als bijlage 4 en 5 bij deze toelichting.

In de onderzoeken wordt geconcludeerd dat zowel ter plaatse van de woning op de locatie Nastreek als de nieuwe woning op de locatie Kerkeindseweg, gezien de luchtkwaliteit, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Verder is geconcludeerd dat de nieuwe woning aan de Kerkeindseweg een NIBM-project betreft.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg.

4.5 Bodem

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

Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locaties Nastreek en Kerkeindseweg. De rapportages d.d. 12 december 2022 en 9 december 2022 zijn is toegevoegd als bijlage 6 en 7 bij deze toelichting. Hierna worden de resultaten weergegeven.

Locatie Nastreek

Uit het verrichte vooronderzoek met betrekking tot het gehele plangebied met een oppervlakte van 18.600 m² zijn (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. Het betreft de spoelplaats. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten wordt de spoelplaats als verdachte deellocatie beschouwd.
In het kader van het wijzigen van de agrarische bestemming wordt de toekomstige woonbestemming met een oppervlakte van 5.500 m² onderzocht. Met het oog op het agrarisch gebruik wordt de locatie als heterogeen verdacht beschouwd.
Het overige terrein krijgt geen gevoeligere bestemming, het gebruik en de bestemming van de loods en omliggend verhard terrein verandert niet.
Het deel ter plaatse van de huidige stallen wordt na sloop in gebruik genomen als landbouwgrond en behoudt de agrarische bestemming.
Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.
Asbesthoudende daken zijn voorzien van dakgoten of het maaiveld ter plaatse van de druppelzone is verhard, er is geen sprake van asbestverdachte druppelzones.
De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichte veldwerk zijn bijmengingen aangetroffen van baksteen in de opgeboorde grond. De aangetroffen bijmenging van baksteen (sporen tot matig) worden als bodemvreemd beschouwd, maar heeft niet geleid tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De bijmenging van baksteen wordt niet als asbestverdacht beschouwd.
Het aangetroffen menggranulaat ter plaatse van meetpunten 17 en 18 wordt niet als bodem beschouwd en valt daarmee buiten de scope van dit onderzoek.

Analyseresultaten mengmonster verdachte deellocatie

In mengmonster BG1 van bovengrond ter plaatse van de spoelplaats zijn gehaltes aan PCB's, minerale olie, koper en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van baksteen en het gebruik van de locatie door de jaren heen. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Analyseresultaten (meng-)monster agrarisch erf

In mengmonster BG2 van bovengrond ter plaatse van het erf zijn gehaltes aan PCB's, minerale olie en koper gemeten boven de achtergrondwaarden.
In mengmonster BG3 van bovengrond ter plaatse van het erf zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
In mengmonster BG4 van bovengrond ter plaatse van het erf zijn gehaltes aan koper, zink en cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden.
In mengmonster OG1 van ondergrond ter plaatse van het erf zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmenging van baksteen en het gebruik van de locatie door de jaren heen. De aangetoonde licht verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

Analyseresultaten grondwater verdachte deellocatie

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 18 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen gedetecteerd boven de streefwaarden.

Analyseresultaten grondwater agrarisch erf

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 3 zijn gehaltes aan barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De aangetoonde licht verhoogde concentraties vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies
De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de gestelde hypotheses. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Locatie Kerkeindseweg
Uit het verrichte vooronderzoek zijn geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben.
Met het oog op de voormalige aanwezigheid van bebouwing wordt de locatie als heterogeen verdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit. In de omgeving zijn zware metalen in het grondwater aangetoond, dit wordt als regionaal verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.
De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek
Tijdens het verrichte veldwerk zijn plaatselijk resten baksteen aangetroffen tot maximaal 1,0 m-mv bij de meetpunten 1, 2, 3, en 5. De baksteensporen worden niet als asbestverdacht beoordeeld.

Analyseresultaten (meng-)monsters
In mengmonsters BG1, BG2 en BG3 van de plaatselijk resten baksteenhoudende bovengrond zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen uit het standaardpakket gemeten boven de achtergrondwaarden.
In mengmonster OG1 van plaatselijk baksteenhoudende ondergrond zijn eveneens geen gehaltes aan onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater
In het grondwater ter plaatse van peilbuis 5 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies
De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothese ‘heterogeen verdacht’.
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en bouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning), de zgn. ‘voorgrondbelasting’. Deze wetgeving wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Bij de totstandkoming van (nieuwe) geurgevoelige objecten is er sprake van een indirecte werking van de Wgv, de zgn. ‘omgekeerde werking’.

Vestiging van een geurgevoelig object nabij een veehouderij moet kritisch beoordeeld worden, teneinde mensen tegen overmatige geurhinder te beschermen.

Bij besluitvorming omtrent de ruimtelijke procedure dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

Bovenstaande vragen zijn voor zowel de locatie Nastreek als de locatie Kerkeindseweg relevant. In het 'Onderzoek milieukundige aspecten Nastreek 24/28 te Deurne' en het 'Onderzoek milieukundige aspecten Kerkeindseweg ongenummerd te Deurne' zijn deze beantwoord. De rapportages d.d. 7 december 2022 zijn toegevoegd als bijlage 4 en 5 bij deze toelichting. Hierna volgen de conclusies.

Voor beide locatie kunnen de hiervoor gestelde vragen positief worden beantwoord. Met zowel de ontwikkeling op de locatie Nastreek als de ontwikkeling op de locatie Kerkeindseweg worden omliggende bedrijven niet in hun belangen geschaad.
De ontwikkeling aan de Nastreek leidt tot een daling van de achtergrondbelasting met als gevolg een forse daling van het percentage geurgehinderden. Door de sanering van de varkenshouderij worden er vijf overbelaste situaties beëindigd. Ter plaatse van de woning op de locatie Nastreek is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ter plaatse van de nieuwe woning aan de Kerkeindseweg is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plangebied
Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van de locatie Nastreek en de locatie Kerkeindseweg aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over de locatie ligt. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen in de omgeving aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour over één van de locaties. In de omgeving van beide locaties is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg

4.8 Kabels en leidingen

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

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg.

4.9 Water

Bij elk ruimtelijk plan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

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

Het plan aan de Nastreek betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie. Er is sprake van een forse afname van het verhard oppervlak, doordat de varkensstallen met bijbehorende mestsilo en verharding en het bijgebouw bij de langgevelboerderij worden gesaneerd. Er is sprake van een hydrologisch neutraal plan. De ontwikkeling aan de Nastreek heeft geen gevolgen voor het watersysteem.

Bij het plan aan de Kerkeindseweg is sprake van een toename aan verharding. In de berekening van de benodigde bergings-/infiltratiecapaciteit is uitgegaan van een bebouwingsoppervlakte van 300 m^2. De vereiste bergings-/infiltratie capaciteit bedraagt 4,5 m^3. Aan de achterzijde van het woonperceel wordt een infiltratiesloot gerealiseerd. De uitwerking hiervan is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Kerkeindseweg, die als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma’s van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Deurne is opgenomen in de ‘Archeologieverordening Gemeente Deurne 2008’, die op 24 september 2010 in werking is getreden. Op de bijbehorende archeologische beleidskaart is te zien dat de locatie Nastreek een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. De locatie Kerkeindseweg heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 3). Op basis van geologische en bodemkundige opbouw wordt een hoge dichtheid aan archeologische sporen en/of vindplaatsen verwacht. In het vigerend bestemmingsplan is dan ook een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ op de locatie Kerkeindseweg opgenomen. Deze dubbelbestemming is in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Conform de regels van de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ is een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van diversen soorten werken of werkzaamheden. Dit verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden tot 0,5 meter onderder maaiveld of voor werken of werkzaamheden dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, tot een oppervlakte van 1.000 m^2. Het nieuwe woonperceel is 1.198 m^2 groot. Deze oppervlakte zal met de uitvoering van het plan niet worden overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

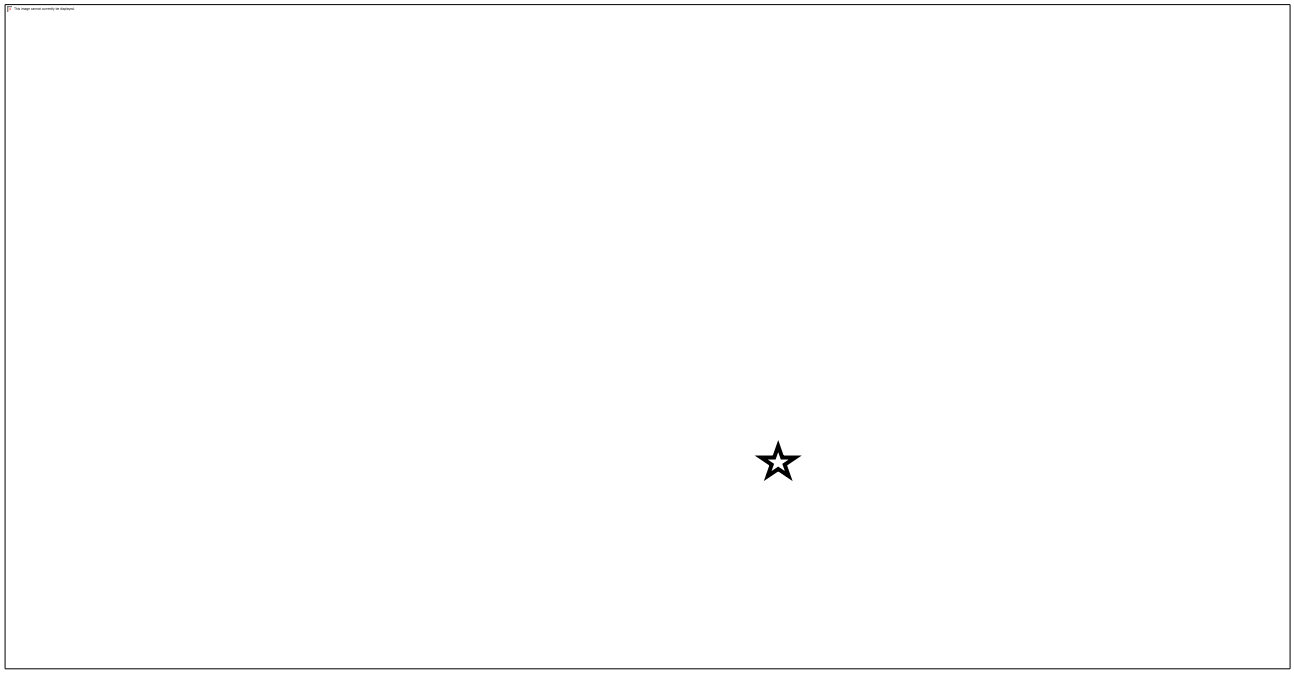
Cultuurhistorie
Op de locatie Nastreek zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

De locatie Kerkeindseweg maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant deel uit van het ‘Dekzandeiland Asten-Deurne’. Dit wordt als volgt omschreven:
“Dit landschap bestaat uit de met oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden van Asten, Deurne, Vlierden en Milheeze. De eilanden worden van elkaar gescheiden door de beken de Astensche Aa, Oude Aa en Kaweische loop. In het noorden wordt de grens gevormd door het beekdal van de Esperloop, in het zuiden door het beekdal van de Aa. De genoemde beekdalen ontspringen op de oostelijker gelegen Peelhorst.

In het zuidoosten vallen een randzone van dit plateau en een deel van het hierop gelegen hoogveengebied de Peel binnen de grenzen van landschap 35.” De strategie voor dit landschap is “het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief”.

In het vigerende bestemmingsplan is op de locatie Kerkeindseweg de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - omgevingsvergunning waardevol reliëf’ opgenomen. Dit is in feite een planologische doorvertaling van de aanduiding op de CHW. Op de hoogtekaart is echter duidelijk te zien dat binnen het plangebied van dit bestemmingsplan geen hoogteverschillen aanwezig zijn. De hoogteverschillen zijn duidelijk aanwezig aan de achterzijde van perceel 1103 en het aangrenzende perceel. Deze gebiedsaanduiding is dan ook niet overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Er is immers geen sprake van karakteristieke hoogteverschillen op dit deel van het perceel.

Figuur 4.10.1: Gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - omgevingsvergunning waardevol reliëf’ ter plaatse van de locatie Kerkeindseweg (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Figuur 4.10.2: Hoogtekaart met aanduiding locatie toekomstig woonperceel, rood=hoog, blauw=laag (bron: ahn.nl).

De Kerkeindseweg zelf is op de CHW aangeduid als ‘lijn van redelijk hoge waarde’.

Een nieuwe woning op de locatie Kerkeindseweg leidt niet tot aantasting van het omschreven dekzandeiland. Met het plan verandert er niets aan het beloop van de Kerkeindseweg. De bestemmingswijziging heeft geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg.

4.11 Natuur

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

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

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect.
Voor de locatie Nastreek geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Deurnsche Peel & Mariapeel, op circa 2,3 km afstand ligt. Ook voor de locatie Kerkeindseweg is dit het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Dit ligt op circa 4,3 km afstand. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland.
Het varkensbedrijf aan de Nastreek beschikt over een vergunning ingevolge artikel 16/19d van de (voormalige) Natuurbeschermingswet 1998, d.d. 15 januari 2015. Er zijn 3.500 gespeende biggen en 327 stuks fokstieren en overig rundvee vergund. Het bedrijf beschikt over een vergunde ammoniakemissie van 3.561,5 kg NH_3/jaar. Deze situatie wordt gezien als referentiesituatie.

In dit geval wordt de veehouderij gestaakt en wordt (het gedeelte van) de vergunning voor de veehouderij ingetrokken. Wat resteert is de milieutoestemming voor het opslagbedrijf. De stallen, mestsilo en verharding bij het varkensbedrijf worden gesloopt. Dit geldt ook voor het bijgebouw bij de langgevelboerderij. Op de locatie Kerkeindseweg wordt een woning gebouwd. Er is dus sprake van tijdelijke stikstofemissies in de sloopfase en in de bouwfase van de woning. Het totale project zorgt echter voor een forse ammoniakreductie ten opzichte van de referentiesituatie. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering wordt de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. De ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Een Aeriusberekening kan daarmee achterwege blijven.
Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden
Binnen de locaties Nastreek en Kerkeindseweg worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

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

Op de locatie Nastreek vinden sloopwerkzaamheden plaats. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Door Exlan is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage d.d. 14 november 2022 is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de resultaten weergegeven.

Het voornemen op de locatie Nastreek 24/28 en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Op de locatie Kerkeindseweg vinden bouwwerkzaamheden plaats. Hiervoor dient een deel van de aanwezige beplanting te worden verwijderd. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Door Exlan is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage d.d. 14 november 2022 is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de resultaten weergegeven.

Het voornemen op de locatie Kerkeindseweg en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Bij voorkeur dienen de betreffende bomen buiten het broedseizoen (tussen september en maart) te worden gekapt. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig.

De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de bestemmingswijziging op de locaties Nastreek en Kerkeindseweg.

4.12 Verkeer en parkeren

Op dit moment bestaan de verkeersbewegingen van het agrarisch bedrijf aan de Nastreek 24/28 uit:
- de verkeersbewegingen van de varkenshouderij;
- de verkeersbewegingen van het opslagbedrijf;
- de verkeersbewegingen van de agrarische bedrijfswoning.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling verdwijnen de verkeersbewegingen van de veehouderij in zijn geheel. Het betreft zowel vrachtverkeer (voer, mest, dieren) als personenauto's (dierenarts, adviseurs, vertegenwoordigers). In de nieuwe situatie blijven de verkeersbewegingen van het opslagbedrijf en van de woning onveranderd. Per saldo neemt het aantal verkeersbewegingen op deze locatie af. Het initiatief zal dan ook geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.
Parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein.

De woningbouwontwikkeling aan de Kerkeindseweg leidt wel tot een toename aan verkeersbewegingen. Hier wordt immers een woning gerealiseerd. Dit betreft echter een geringe toename, die geen negatieve consequenties heeft voor de verkeerssituatie ter plaatse.
Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op de kavel gerealiseerd.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

1. De kenmerken van het project:

Het project voor de herbestemming van de agrarische bedrijfslocatie aan de Nastreek en de woningbouwontwikkeling aan de Kerkeindseweg betreft een kleinschalig plan. Het plan heeft een positieve milieu-impact. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat op de locaties zelf en in de omgeving.

2. De plaats van het project:

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

3. De kenmerken van de potentiële effecten:

De milieuthema’s zijn getoetst in voorgaande paragrafen. Voor alle milieuthema’s geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is sprake van een sanering van een agrarisch bedrijf en een herbestemming van de locatie Nastreek. Dit heeft een positief effect op de algehele milieubelasting en de leefomgeving, met name voor wat betreft de aspecten geur, luchtkwaliteit en gezondheid. Er zijn immers geen activiteiten meer mogelijk die significante milieubelastende gevolgen kunnen hebben voor de omgeving. De woningbouwontwikkeling aan de Kerkeindseweg heeft geen effect op de algehele milieubelasting en de leefomgeving. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten vanwege het plan kunnen worden uitgesloten. De wijze van bestemmen zorgt ervoor dat nadelige milieugevolgen worden voorkomen. Het opstellen van een plan-m.e.r. is dan ook niet noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6 Juridische planopzet

6.1 Planstukken

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

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

6.3 Toelichting op de regels

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

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

6.3.1 Inleidende regels

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

6.3.2 Bestemmingsregels

Voor de locatie Nastreek gelden de enkelbestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Bedrijf - Buitengebied gebonden’ en ‘Wonen’. Voor de locatie Kerkeindseweg geldt de enkelbestemming ‘Wonen’. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. De bouwregels worden gevolgd door specifieke gebruiksregels.

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

6.3.3 Algemene regels

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

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8: Algemene bouwregels
In dit artikel zijn algemene bouwregels voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels
In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 10: Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is een aantal algemene aanduidingsregels opgenomen.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels
In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan en beperkte verhogingen van gebouwen binnen het plangebied.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

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

7 Overleg en procedure

7.1 Dialoog

De bestemmingswijziging aan de Nastreek vindt plaats op een drietal percelen, die allen een verschillende eigenaar hebben. Het plan is in nauw overleg tussen de initiatiefnemer (eigenaar van de varkenshouderij) en de eigenaar van de agrarische bedrijfswoning tot stand gekomen.
Initiatiefnemer heeft samen met de eigenaar van de agrarische bedrijfswoning het plan toegelicht aan de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de noordkant van de locatie, aangezien dit bedrijf direct aan het plangebied grenst. Het plan mag immers geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Naar aanleiding daarvan zijn specifieke functieaanduidingen in het bestemmingsplan opgenomen, waarmee nieuwe geurgevoelige functies op de locatie Nastreek binnen de bestemmingen 'Bedrijf - Buitengebied gebonden' en 'Wonen' (behalve ter plaatse van de woning zelf) zijn uitgesloten.

De locatie aan de Kerkeindseweg is eveneens in eigendom van de eigenaar van de varkenshouderij. Initiatiefnemer heeft zijn plan met betrekking tot de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning persoonlijk voorgelegd aan de direct omwonenden. Het gaat om de adressen Oude Bakelseweg 28, Kerkeindseweg 2a en Kerkeindseweg 5. Aan de omwonenden is het plan kort toegelicht. De omwonenden hadden geen specifieke vragen of opmerkingen en hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Nastreek 24/28 en Kerkeindseweg ong., Deurne' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.
Waterschap Aa en Maas heeft in een reactie per email d.d. 14 december 2022 aangegeven dat er geen waterbelangen spelen en dat er dan ook geen opmerkingen zijn op het ontwerp van het bestemmingsplan.
De reactie van de provincie wordt te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Nastreek 24/28 en Kerkeindseweg ong., Deurne' doorloopt de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.
De resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.