

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

---

<b>Onderwerp:</b>	'TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Loon 42a – 44 te Liessel'
<b>Registratienummer:</b>	3424965
<b>Op voorstel B&amp;W d.d.:</b>	17 maart 2026
<b>Datum vergadering:</b>	6 mei 2026
<b>Portefeuillehouder:</b>	Marjan Vrijnsen-de Corte
<b>Rol gemeenteraad:</b>	Kaderstellend

---

### Voorstel in het kort

---

1. Het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Loon 42a – 44 te Liessel' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.TAMOP202502-B001 ongewijzigd vast te stellen. Het identificatienummer verandert daarbij in NL.IMRO.0762.TAMOP202502-C001;

### Samenvatting

---

Voorliggend TAM-Omgevingsplan ziet op het afsplitsen van één van de twee bedrijfswoningen behorende bij het agrarische bedrijf op de locatie Loon 42a – 44 te Liessel. De bedrijfswoning op Loon 44 krijgt hiermee een woonfunctie. Het agrarische bedrijf met de resterende bedrijfswoning op Loon 42a behoudt de agrarische bedrijfsfunctie. De vorm van het agrarische bouwvlak wordt daarbij gewijzigd, zodat alle legale bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Het plan kan om deze reden voor besluitvorming aan uw raad worden aangeboden.

### Bijlagen

---

1. Verbeelding ontwerp TAM-Omgevingsplan
2. Regels ontwerp TAM-Omgevingsplan
3. Bijlage bij Regels ontwerp TAM-Omgevingsplan (B1)
4. Motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan
5. Bijlagen bij Motivering ontwerp TAM-Omgevingsplan (B1 – B8)
6. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan

## AAN DE RAAD,

### 1. Inleiding

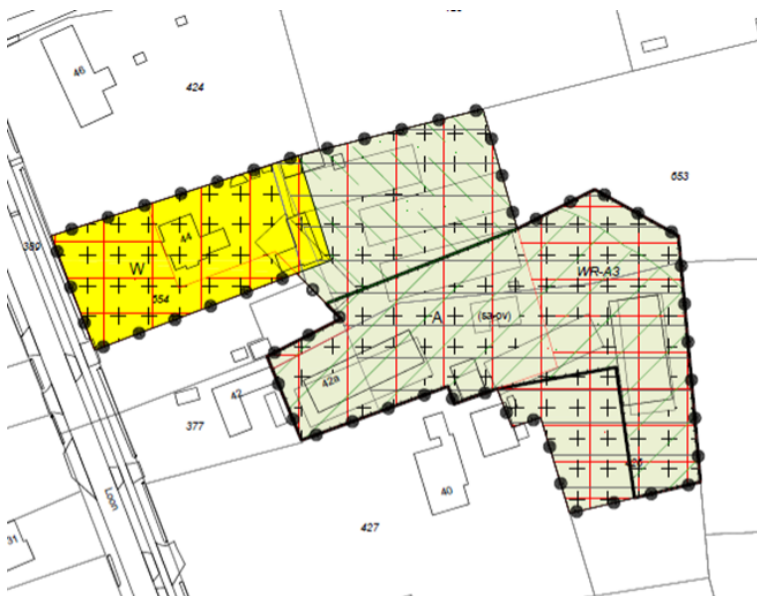
---

Op de locatie Loon 42a en 44 te Liessel zijn momenteel 2 bedrijfswoningen aanwezig binnen één agrarisch bouwvlak ten behoeve van een "overige veehouderij". Ter plekke worden nog enkele stuks zoogkoeien, jongvee en paarden gehouden. De bewoner van de woning aan het Loon 44 is overleden. De erfgenamen willen daarom deze woning verkopen. Doordat deze bedrijfswoning geen "woonbestemming" heeft, kan deze niet aan particulieren worden verkocht. Om deze reden hebben initiatiefnemers eerder een principeverzoek ingediend. Ze willen graag de woning aan het Loon 44 afsplitsen van het agrarische bedrijf en vragen om toekenning van een aparte woonfunctie. Het achterliggende agrarische bedrijf op het Loon 42a inclusief bedrijfswoning blijft na de afsplitsing bestaan. Er vinden verder geen bouw- dan wel sloopwerkzaamheden plaats. Door een fout in het bestemmingsplan is momenteel slechts 1 woning positief bestemd, terwijl beide woningen legaal aanwezig zijn. De voorgestelde functiewijziging lost dit probleem op, zonder daarbij een precedent te scheppen.

Door de adviseur van initiatiefnemer is een TAM-omgevingsplan uitgewerkt. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Een in het verleden vergunde stal en bestaande erfverharding, die nu buiten het bouwvlak liggen, worden opgenomen binnen het nieuwe agrarische bouwvlak van het bedrijf op het Loon 42a;
- Er wordt géén extra uitbreidingsruimte opgenomen binnen dit bouwvlak;
- Het oprichten van nieuwe dierenverblijven binnen 50 meter van de af te splitsen woning aan het Loon 44 en de bestaande woningen aan het Loon 40 en 42 wordt planologisch uitgesloten.

Afbeelding 1 geeft inzicht in de verbeelding. Het TAM-omgevingsplan heeft vanaf 5 december 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het plan wordt daarom voor besluitvorming aan uw raad voorgelegd.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding TAM-Omgevingsplan

## 2. Voorstel

---

1. Het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Loon 42a – 44 te Liessel' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.TAMOP202502-B001 ongewijzigd vast te stellen. Het identificatienummer verandert daarbij in NL.IMRO.0762.TAMOP202502-C001;

## 3. Beoogd effect

---

Leegstand van een bedrijfswoning voorkomen en zorgen dat alle vergunde bouwwerken binnen het agrarische bouwvlak op de locatie Loon 42a te Liessel worden opgenomen.

## 4. Argumenten

---

- 1.1 *Er is sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL);* Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing inclusief onderzoeken blijkt dat de gevraagde ontwikkeling haalbaar is. De belangrijkste milieuaspecten worden aansluitend kort belicht:
  - Geur: Voor omzetting van de bedrijfswoning aan het Loon 44 naar burgerwoning is onderzocht of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat én of omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Beide punten zijn akkoord bevonden. De belangrijkste opmerkingen hierbij:
    - \*Veehouderij van derden aan het Loon 39: Deze geitenhouderij bevindt zich op een afstand van circa 115 meter. Voor geiten zijn geuremissiefactoren vastgesteld. Op basis hiervan is de achtergrondbelasting ter plaatse van het Loon 44 in beeld gebracht. Deze is "redelijk goed". Omdat er al bestaande woningen dichterbij de geitenhouderij liggen, zorgt de omzetting niet voor extra beperkingen van dit bedrijf. Daarnaast mogen er nu al mensen wonen in de bedrijfswoning aan het Loon 44. Er komt dus geen nieuwe woning bij. Hierdoor wordt de omzetting naar burgerwoning nabij deze geitenhouderij als acceptabel beoordeeld;
    - \* Veehouderij aan het Loon 42a: Dit is het "eigen" achterliggende grondgebonden bedrijf met koeien, jongvee en paarden. De stalruimtes hiervan liggen op voldoende afstand van de om te zetten woning. Daarnaast wordt binnen het bouwvlak een milieuzone vastgelegd, waardoor nieuwe dierenverblijven niet dichterbij omliggende woningen kunnen worden gebouwd;
    - \* Woning aan de Regenweg 8: Het agrarische bouwvlak van het bedrijf aan het Loon 42a verandert door dit plan van vorm. Dit komt omdat wij een vergunde stal met loods en bestaande erfverharding moeten inpassen. De bestaande woning aan de Regenweg ligt op voldoende afstand van het aangepaste bouwvlak (ca. 65 meter). Het aangepaste bouwvlak op de locatie Loon 42a is ook minder geschikt voor de doorontwikkeling van een agrarisch bedrijf. Dit is positief voor het woon- en leefklimaat van omliggende woningen, zoals de woning aan de Regenweg 8.
  - Geluid: Er worden met het plan geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt. Hierdoor is een onderzoek naar de geluidsoverlast niet nodig. Daarnaast dient volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" voor het onderdeel geluid in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden vanaf het perceel van Loon 42a tot omliggende gevoelige bestemmingen. De bestaande woningen aan het Loon 40 en 42 liggen binnen

deze afstand. Doordat echter sprake is van een bestaande situatie, is deze kortere afstand acceptabel.

- Spuitzonering: Hoewel de Raad van State op dit moment een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt nog steeds redelijk vindt, ontstaat er steeds meer jurisprudentie. In dit geval liggen twee agrarische percelen van derden binnen 50 meter van de woning op Loon 44. Een verkleinde afstand is echter verdedigbaar omdat:
  - \* het gaat om de omzetting van een bestaande woning, die al legaal bewoond mag worden;
  - \* de omliggende agrarische percelen langdurig als paardenweide of hobbymatig worden gebruikt en dus niet intensief worden bespoten;
  - \* rondom het woonperceel een groenblijvende haag aanwezig is die extra bescherming biedt.

1.2 *De functiewijziging voorkomt leegstand van een agrarische bedrijfswoning;*  
De planlocatie ligt binnen de woonkern van Liessel. De tweede bedrijfswoning (Loon 44) kan op dit moment alleen worden bewoond door personen die een relatie hebben met het achterliggende bedrijf. Door het wijzigen van de functie van agrarische bedrijfswoning naar burgerbewoning, kan de woning door iedereen bewoond worden. Dit heeft een positief effect op het woningaanbod van Liessel.

1.3 *Alle vergunde bouwwerken worden binnen het bouwvlak gesitueerd;*  
Op dit moment ligt een agrarisch bedrijfsgebouw (stal met loods) en erfverharding buiten het bouwvlak. Deze voorzieningen zijn in 2002 vergund en hadden in het bouwvlak opgenomen dienen te worden. Door het agrarische bouwvlak aan de zuid- en oostzijde van vorm te veranderen, komen deze voorzieningen in het bouwvlak te liggen. Hiermee wordt een eerdere fout hersteld.

1.4 *De omzetting heeft geen precedentwerking;*  
De situatie aan Loon 42a-44 is vrij uniek omdat hier twee legale bedrijfswoningen aanwezig zijn, die door een fout in het bestemmingsplan uit 2007 niet beide positief zijn bestemd. Met de functiewijziging naar burgerwoning voor het Loon 44 wordt ook deze omissie gecorrigeerd. De bedrijfswoning op Loon 42a blijft verbonden aan het achterliggende agrarische bedrijf en er is voldoende afstand tot de dierenverblijven. Hierdoor wordt het agrarisch bedrijf niet beperkt. Omdat dit een uitzonderlijke situatie is waarin al twee legale woningen aanwezig waren, ontstaat geen precedentwerking voor andere locaties waar slechts één bedrijfswoning aanwezig is (die men wil omzetten).

## 5. Kanttekeningen

---

1.1 *Een beroepschrift op het onderdeel spuitzonering kan leiden tot een aanvullende motiveringsplicht en eventueel de opname van een spuitvrije zone;*

Mocht er een beroepschrift worden ingediend op het onderdeel spuitzonering dan zal op dat moment alsnog een locatiespecifiek onderzoek moeten worden uitgevoerd en naar verwachting een spuitvrije zone op de betreffende agrarische percelen opgenomen dienen te worden. De eigenaren van die percelen komen dan mogelijk in aanmerking voor nadeelcompensatie (voorheen planschade). Dit wordt door de gemeente afgewenteld op de initiatiefnemer. Deze aanpak past binnen de nog uit te werken gemeentelijke lijn t.a.v. spuitzonering.

## **6. Financiën**

---

Op basis van de legesverordening 2025 van de gemeente Deurne geldt voor het aanvragen van een TAM-Omgevingsplan een legesbedrag van € 12.137,75. De legeskosten voor het in behandeling nemen van het eerdere principeverzoek (€ 4.250,00) worden hierbij verrekend.

Daarnaast is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer afspraken zijn gemaakt over nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Zodoende zijn de financiële risico's voor de gemeente afgedekt en is de economische uitvoerbaarheid van het plan geborgd.

## **7. Juridische aspecten**

---

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden herzien. Tot 1 januari 2026 kunnen wij nog wijzigingen van het omgevingsplan verwerken door middel van de zogenaamde 'Tijdelijke Alternatieve Maatregel' (afgekort als TAM). Het ontwerp TAM-plan moest dan voor deze datum ter inzage zijn gelegd. In deze situatie is een ontwerp TAM-plan opgesteld en voor 1 januari 2026 ter inzage gelegd.

TAM-plannen worden via de oude systematiek verwerkt en gepubliceerd, maar voldoen wel aan de nieuwe regelgeving. De wijziging van het omgevingsplan wordt zichtbaar in zowel het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als op de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (zoals voorheen het geval was bij een bestemmingsplanwijziging) en is juridisch bindend. TAM-plannen moeten uiteindelijk voor 2032 verwerkt worden in het gebiedsdekkende Omgevingsplan Deurne.

## **8. Relatie Ontwikkelagenda**

---

Het voorstel sluit aan bij het thema "Betaalbaar en Divers Wonen". Er is sprake van de omzetting van bestaand vastgoed in een burgerwoning.

## **9. Communicatie en burgerparticipatie**

---

Initiatiefnemer heeft de participatieleidraad van de gemeente Deurne geraadpleegd voor de opbouw van de omgevingsdialoog. Er zijn tijdens de dialoog geen opmerkingen of suggesties vanuit omwonenden gegeven op de ontwikkeling. Daarnaast heeft er op ambtelijk niveau verscheidene keren overleg plaatsgevonden met de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen instemmen met de voorgestelde ontwikkeling.

## **10. Vervolg en evaluatie**

---

Naar aanleiding van uw besluit tot vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, wordt het raadsbesluit verwerkt in het TAM-Omgevingsplan. Het TAM-Omgevingsplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Gedurende deze termijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Daarnaast zal het TAM-omgevingsplan digitaal beschikbaar worden gesteld via de landelijke voorziening 'ruimtelijke plannen' en 'regels op de kaart' en op de website van de gemeente Deurne.

