



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t
Griendtsveenseweg 10, Deurne
Toelichting

VanBuiten bv
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Tel: +31 (0)475 - 49 44 07

info@bijvanbuiten.nl
www.bijvanbuiten.nl

IBAN: NL86 ABNA 0128 3056 65
KVK 91612144
btw: NL865711732B01

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22t Griendtsveenseweg 10, Deurne

Gemeente Deurne

Toelichting

Plangebied: Griendtsveenseweg 10, 5754 AB Deurne

Status: Concept

Datum: 9 december 2025

Plan-IDN: NL.IMRO.0762.TAMOP202516-A001

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding en doel	5
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Omgevingsplan van rechtswege	6
2.	Planbeschrijving	8
2.1.	Huidige situatie.....	8
2.2.	Het initiatief.....	8
2.2.1.	Sloop en herbouw langgevelboerderij	9
2.2.2.	Sloop van bebouwing en herindeling bouwvlak	10
2.2.3.	Nadere motivatie ontwikkeling plangebied	11
2.3.	Landschappelijke inpassing	12
2.4.	Strijdigheid omgevingsplan	12
3.	Beleidskader.....	13
3.1.	Nationaal beleid	13
3.1.1.	Nationale omgevingsvisie (NOVI).....	13
3.1.2.	Instructieregels Rijk (AMvB's)	14
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	14
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.2.1.	Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2.	Omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	22
3.3.1.	Structuurvisie Deurne 2030	22
3.3.2.	Woon-Welzijn-Zorgvisie 2024-2030	24
3.3.3.	Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap + Nota kostenverhaal	25
4.	Omgevingsaspecten	27
4.1.	Milieuzonering.....	27
4.2.	Geluid	29
4.2.1.	Geluid door activiteiten.....	30
4.2.2.	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	31
4.3.	Luchtkwaliteit	33
4.4.	Bodem	33
4.4.1.	Onderzoek	34
4.5.	Geur	36
4.6.	Gezondheid.....	38
4.7.	Externe veiligheid	42
	Plaatsgebonden risico	42
	Groepsrisico	42
4.8.	Trillingen.....	43

4.9.	Kabels en leidingen	44
4.10.	Water	44
4.11.	Verkeer en parkeren	45
4.11.2.	Parkeren	46
4.12.	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.13.	Natuur	47
4.14.	Milieu-effectrapportage	49
4.15.	Duurzaamheid en klimaat	50
5.	Uitvoerbaarheid	51
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2.	Kostenverhaal	51
5.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
5.4.	Participatietraject	51
5.5.	Zienswijzen	52
6.	Juridische planbeschrijving	53
6.1.	Een omgevingsplan	53
6.2.	Opzet planwijziging	53
6.3.	Artikelsgewijze toelichting	53
6.3.1.	Preambule	53
6.3.2.	Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen	53
6.3.3.	Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten	54
6.3.4.	Hoofdstuk 3 Algemene regels	55
6.3.5.	Hoofdstuk 4 Overgangsregels	55

Bijlage 1: Inrichtingsplan Griendtsveenseweg 10 Deurne, vanBuiten, 31 oktober 2025

Bijlage 2: Notitie Maatwerkregeling Griendtsveenseweg 10

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek railverkeerlawaai, Target Advies, 7 november 2025

Bijlage 4: B3816 verkennend bodemonderzoek Griendtsveenseweg 10 Deurne versie 1, Bodeminzicht, 18 november 2025

Bijlage 4a: B3816 verkennend bodemonderzoek Griendtsveenseweg 10 Deurne versie 2, Bodeminzicht, 2 december 2025

Bijlage 5: Onderbouwing geur, vanBuiten, oktober 2025

Bijlage 6: QuickScan Flora en Fauna, Agrifirm Exlan, 22 oktober 2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de locatie Griendtsveenseweg 10 (5754 AB) Deurne is een rundveehouderij gevestigd. Dit rundveebedrijf bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen, een voormalige agrarische bedrijfswoning en een aantal rundveestallen en behorende voorzieningen (verhardingen en sleufsilos). Het bedrijf beschikt over een vergunning voor het houden van in totaal 199 dieren.

Initiatiefnemer wenst te stoppen met het houden van dieren. Hieraan liggen meerdere redenen ten grondslag, waaronder de onder druk staande regelgeving voor agrarische bedrijven en de ligging van het bedrijf in een bebouwingslint met nagenoeg enkel woonfuncties. Hierdoor ziet initiatiefnemer op deze locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer. Daarnaast is initiatiefnemer door een bedrijfsongeval volledig afgekeurd, waardoor de exploitatie van een (nieuw) ander bedrijf niet tot de mogelijkheden behoort.

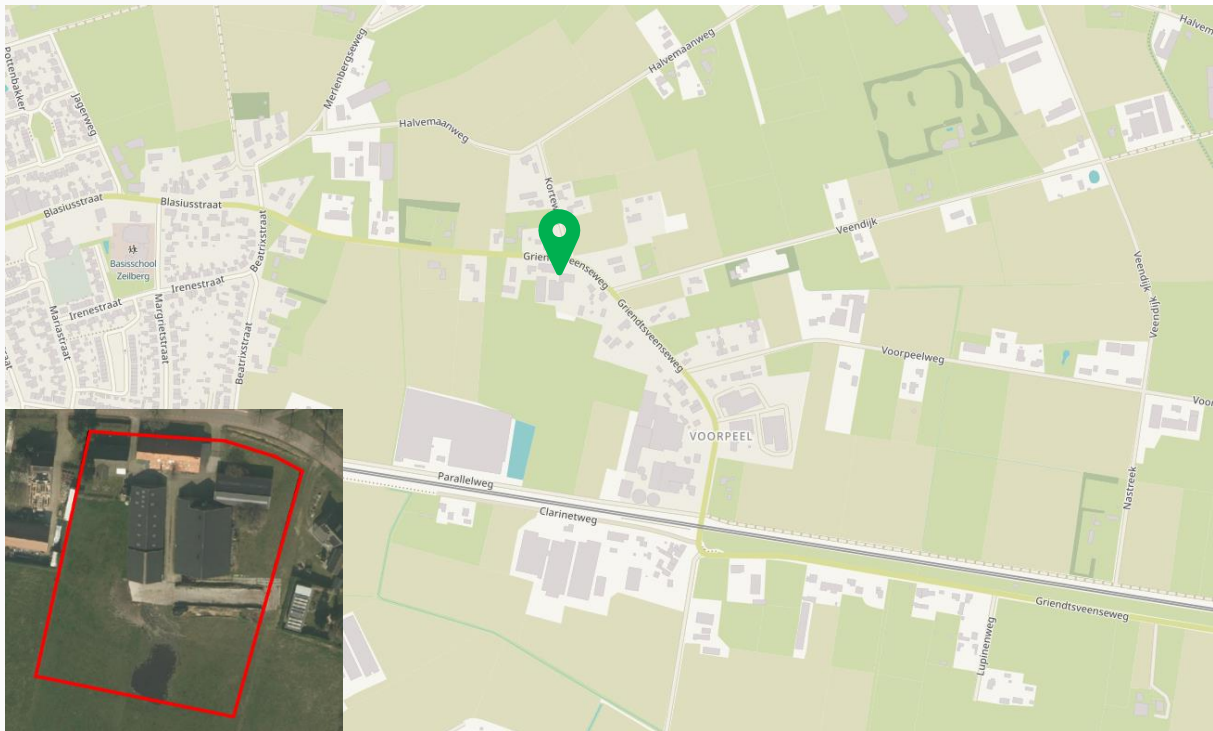
Naar aanleiding hiervan is er op zoek gegaan naar een alternatieve invulling voor de locatie. Gezien de ligging van de locatie in een bestaand bebouwingslint en de korte afstand tot aan de kern van Deurne, is de functie wonen het meest passend, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De voormalige agrarische bedrijfswoning en overige bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Daarnaast wordt er een nieuwe woning gerealiseerd met toepassing van de provinciale maatwerkregeling. Aansluiting bij deze maatwerkregeling is eveneens noodzakelijk is om de sloopkosten te bekostigen.

Hiertoe is op 26 februari 2025 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Deurne. Bij brief van 2 juli 2025 (kenmerk 3313044/3318836) heeft de gemeente Deurne kenbaar gemaakt in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling waarbij voldaan dient te worden aan voorwaarden.

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

1.2. Ligging plangebied

De locatie Griendtsveenseweg 10 te Deurne (hierna: plangebied) ligt in het buitengebied, ten oosten van de kern Deurne. De percelen waarop dit omgevingsplan betrekking heeft zijn kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie L, nummers 7512 en 7513. De locatie staat in verbinding met de bebouwde kom van Deurne, gelegen op ca. 290 m afstand. Het bestaande bebouwingslint vormt een uitloper van de kom. In de directe omgeving bevinden zich overwegend woonfuncties. Ten oosten van het plangebied liggen ook nog enkele niet-agrarische bedrijfsfuncties, op een afstand van ca. 260 meter. In navolgende figuur wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.2.1 Ligging plangebied (bron: openstreetmap.org en app.pdok.nl/viewer)

1.3. Omgevingsplan van rechtswege

Per 1 januari 2024 geldt voor de gemeente Deurne een omgevingsplan van rechtswege: Omgevingsplan gemeente Deurne met identificatienummer "/akn/nl/act/gm0762/2020/omgevingsplan". Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijk deel bestaat uit

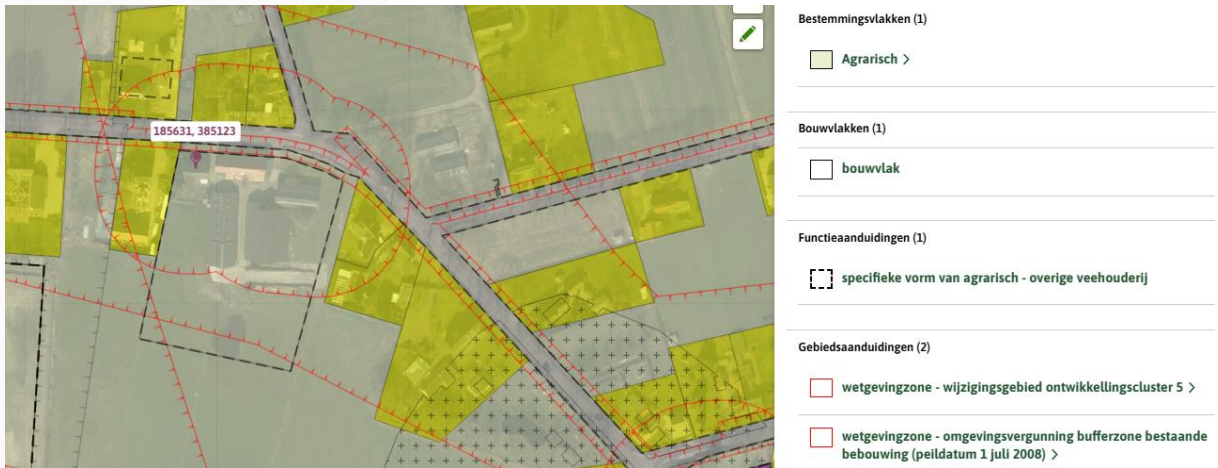
- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen,
- rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat).

Het nieuwe deel van het omgevingsplan zal gedurende de overgangsfase tot eind 2031 gevuld worden met nieuwe regels alsook door het omzetten van bestaande regels uit het tijdelijk deel naar het nieuwe deel.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2022. Dit bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Deurne.

De gronden binnen het plangebied hebben een agrarische functie, welke is vastgelegd in de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak van ca. 1 ha. Op het bouwvlak is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderij' opgenomen. Daarnaast is sprake van de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 2008) en 'wetgevingszone – wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 5'.

De navolgende figuur bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het tijdelijk omgevingsplan "Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021".



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding plangebied (bron: omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart)

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern van Deurne. Binnen het plangebied is een rundveehouderij gevestigd. Dit rundveebedrijf bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen, een aantal rundveestallen en behorende voorzieningen (verhardingen en sleufsilos). Daarnaast is er een voormalige agrarische bedrijfswoning op de locatie aanwezig, die door de bouw van de huidige bedrijfswoning deze functie heeft verloren. Het gebouw dient daardoor nu als agrarisch bedrijfsgebouw.

Het bedrijf beschikt over een vergunning voor het houden van 199 dieren. De oppervlakte van de aanwezige bedrijfsbebouwing binnen het plangebied bedraagt ruim 1.900 m². Hiernavolgend is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.1.1 Uitsnede luchtfoto huidige situatie Griendtsveenseweg 10 (bron: streetsmart.cyclomedia.com/streetsmart)

2.2. Het initiatief

Initiatiefnemer wenst te stoppen met het houden van dieren. Hieraan liggen meerdere redenen ten grondslag, waaronder de onder druk staande regelgeving voor agrarische bedrijven en de ligging van het bedrijf in een bebouwingslint met nagenoeg enkel woonfuncties. Hierdoor ziet initiatiefnemer op deze locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer. Daarnaast is initiatiefnemer door een bedrijfsongeval volledig afgekeurd, waardoor de exploitatie van een (nieuw) ander bedrijf niet tot de mogelijkheden behoort.

Naar aanleiding hiervan is er op zoek gegaan naar een alternatieve invulling voor de locatie. Gezien de ligging van de locatie in een bestaand bebouwingslint en de korte afstand tot aan de kern van het woondorp Deurne, wordt voorgesteld om de functie 'wonen' op de locatie toe te kennen, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Aanvullend hierop wordt aansluiting gezocht bij de beleidsregel 'Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant 2023', van de provincie Noord-

Brabant. Hiermee kan dan, naast het omzetten van de huidige bedrijfswoning, een nieuwe woonkavel gerealiseerd worden waarop de te herbouwen boerderij komt. Opgemerkt wordt dat aansluiting bij bovengenoemde beleidsregel eveneens noodzakelijk is om de sloopkosten te bekostigen.

2.2.1. Sloop en herbouw langgevelboerderij

De bestaande langgevelboerderij verkeert in een zodanig slechte bouwkundige staat dat behoud of hergebruik niet meer mogelijk is. De kenmerkende waarden die oorspronkelijk verbonden waren aan het gebouw zijn in de loop der tijd grotendeels verloren gegaan. Daarnaast is het behoud van de voormalige bedrijfswoning ook financieel niet haalbaar, gezien de omvang van de noodzakelijke bouwkundige ingrepen die nodig zouden zijn om het pand weer op een verantwoorde wijze te kunnen gebruiken. Het behouden van de huidige boerderij is daardoor niet realistisch en zou, ondanks ingrijpende aanpassingen, onvoldoende bijdragen aan de gewenste ruimtelijke en (historische) kwaliteit van het lint.

Omdat de boerderijvorm wel als kenmerkend wordt gezien voor het bebouwingslint, is bij de herontwikkeling gezocht naar een voortzetting van deze karakteristieken. Daarbij wordt voorgesteld om een kortgevelboerderij te realiseren. De keuze voor een kortgevelboerderij is ingegeven door de wens van initiatiefnemers om meer afstand tussen de bestaande eigen woning te creëren.

In het ontwerp van de nieuwe kortgevelboerderij worden de belangrijkste karakteristieke elementen van de oorspronkelijke bebouwing doorvertaald. Uitgangspunt is een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak, waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan het bebouwingslint. Het dakvlak overheerst, met een relatief lage gootlijn, waardoor het karakteristieke silhouet van de traditionele boerderij wordt behouden. Tevens blijft de nieuwe bebouwing qua massa en positionering binnen de contouren van de bestaande boerderij, zodat de ruimtelijke beleving van het lint behouden blijft.

Bij de herbouw van de boerderij staan met name de stedenbouwkundige en architectonische aspecten centraal. Uitgangspunt is het behoud en de voortzetting van karakteristieke elementen die passen binnen het bestaande bebouwingslint.

Hoofdvorm en massa-opbouw

De hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij dient als uitgangspunt. Dit betekent een rechthoekige plattegrond met een zadeldak, waarbij de nokrichting evenwijdig aan het bebouwingslint loopt. Het zadeldak overheerst, met een relatief lage gootlijn. De nieuwe bebouwing blijft qua bouwmassa en positionering binnen de bestaande contouren. Daarbij is enige verkorting van de boerderijvorm mogelijk, mits de karakteristiek van het volume behouden blijft.

Karakteristieken van de Brabantse boerderij

Kenmerkend voor de traditionele Brabantse boerderij is de duidelijke scheiding tussen een woongedeelte en een schuurgedeelte. In het woongedeelte bevindt zich de voordeur met aan weerszijden grotere ramen, vaak voorzien van luiken. Het schuurgedeelte wordt gekenmerkt door een schuurdeur en kleinere ramen. In veel bestaande boerderijen is de oorspronkelijke schuurdeur in de loop der tijd vervangen door een pui, aangezien de agrarische functie is verdwenen. Ook zijn er kortgevelboerderijen zonder schuurdeur of pui; in dat geval wordt dit deel doorgaans voorzien van kleine raamopeningen of gepotdekselde delen, wat eveneens past binnen het historische beeld.

Verhoudingen

Bij langgevelboerderijen is de verhouding tussen het woon- en schuurgedeelte doorgaans circa 1/3 – 2/3. Bij kortgevelboerderijen, zoals de voorgestelde nieuwe bebouwing, ligt deze verhouding veelal rond 1/2 – 1/2. Deze verhouding sluit aan bij hedendaagse interpretaties van de traditionele boerderijvorm en draagt bij aan een evenwichtige en herkenbare uitstraling binnen het bebouwingslint.

De voorgestelde kortgevelboerderij combineert daarmee de karakteristieke opbouw van de traditionele Brabantse boerderij met een eigentijdse architectonische uitwerking. De beeldkwaliteitseisen die hieruit voortvloeien zijn nader vastgelegd in het inrichtingsplan/beeldkwaliteitsplan, bijgevoegd bij de planregels.

Door op deze manier te kiezen voor een nieuw ontwerp dat aansluit bij de historische hoofdvorm, maar in een verkorte variant, wordt enerzijds tegemoetgekomen aan de praktische wensen van initiatiefnemer en anderzijds zorgvuldig aangesloten bij historische waarden en ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint.

2.2.2. Sloop van bebouwing en herindeling bouwvlak

Op de locatie wordt overtollige bebouwing gesloopt. Onder overtollige bebouwing worden de volgende bedrijfsgebouwen verstaan:

- Voormalige varkensstal: 603,19 m²
- Rundveestal: 699,13 m²
- Loods: 287,75 m²
- Langgevelboerderij: 329,06 m²
- **Totaal: 1.919,13 m²**

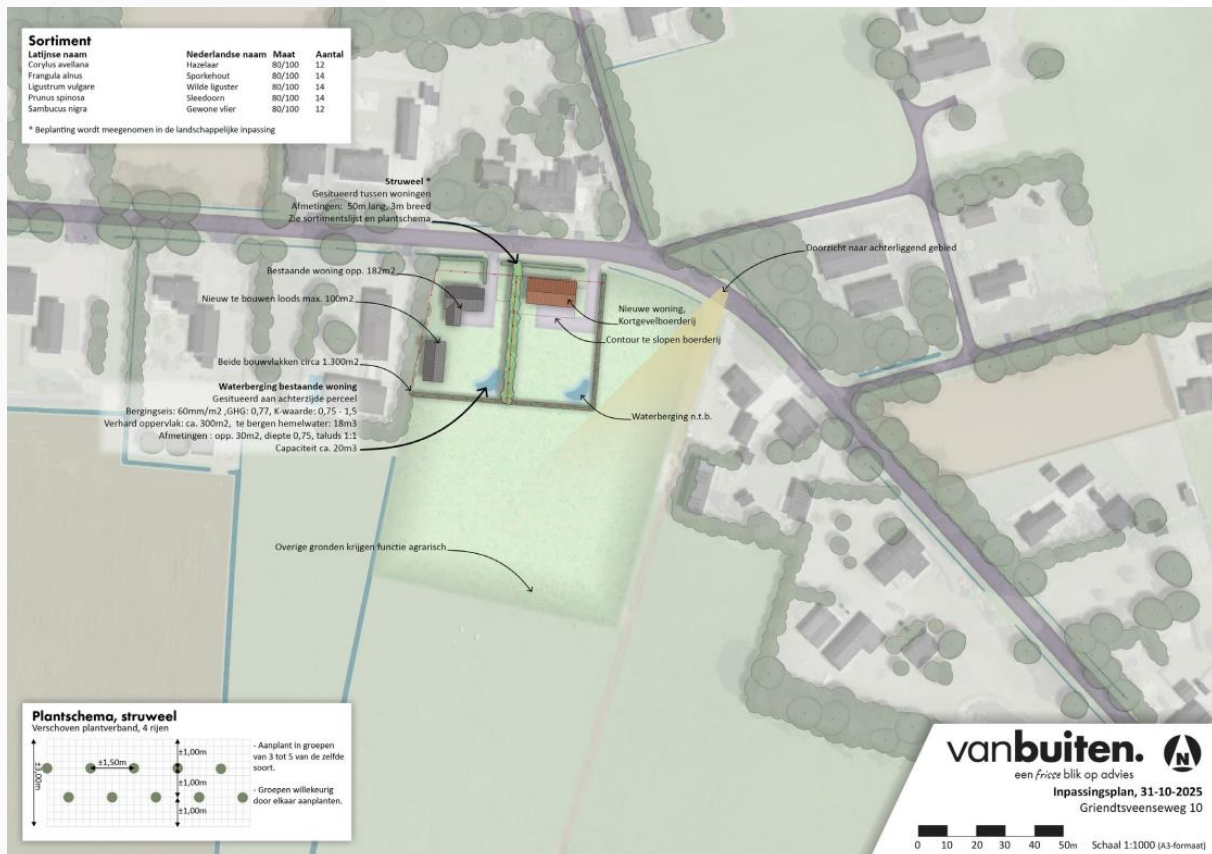


Figuur 2.2.2.1 Overzicht bedrijfsbebouwing

Naast de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing worden ook de bijbehorende terreinverhardingen en voorzieningen ten behoeve van de voormalige rundveehouderij, zoals de sleufsilos, verwijderd.

Door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie is een bouwvlak van circa 1 hectare niet langer noodzakelijk. In de nieuwe situatie wordt het bouwvlak daarom verkleind en aangepast aan de beoogde woonfunctie. Voor iedere woning wordt een bouwvlak van circa 1.300 m² vastgesteld. Dit betekent per saldo een verkleining van het bouwvlak met circa 7.400 m². In de nieuwe opzet is tevens rekening gehouden met de mogelijkheid om bij de woningen een bijgebouw te realiseren.

In onderhavige figuur is een schematische weergave te zien van de beoogde situatie.



Figuur 2.2.2.2 Schematische weergave beoogde situatie Griendtsveenseweg 10

2.2.3. Nadere motivatie ontwikkeling plangebied

Het beëindigen van het agrarische bedrijf binnen het plangebied, in combinatie met de ‘herbestemming’, betreft een positieve ontwikkeling:

De voorgenomen ontwikkeling levert een duidelijke bijdrage aan de gewenste transitie van het buitengebied. De komende jaren zal een groot aantal agrarische bedrijfsgebouwen hun functie verliezen, waardoor het voorkomen van leegstand en het bieden van nieuwe invullingen een belangrijk speerpunt vormt binnen zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Met de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt het risico van hernieuwde exploitatie van een veehouderij uitgesloten, juist op een locatie die direct grenst aan een woonomgeving. Dit draagt bij aan een duurzamer en toekomstbestendiger gebruik van de locatie.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een bebouwingslint met overwegend burgerwoningen die relatief dicht op elkaar staan. Het omschakelen van de voormalige agrarische functie naar wonen sluit hier logisch op aan. Bovendien wordt met de toevoeging van een nieuwe woning het bebouwingslint verder opgevuld en versterkt, waarmee de ruimtelijke structuur wordt verbeterd.

Daarnaast past de ontwikkeling binnen de kaders van de Woon-, Welzijn en Zorgvisie van de gemeente Deurne, zie paragraaf 3.3.2. Het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied is enkel toegestaan indien sprake is van een aanzienlijke ruimtelijk-planologische kwaliteitsverbetering. Daarvoor wordt aangesloten bij de provinciale Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit. In dit geval wordt een substantiële sloopinspanning geleverd, waardoor voldoende kwaliteitswinst wordt gegenereerd om een extra woning mogelijk te maken. Omdat de nieuwe woning aansluit op een bestaand bebouwingslint, wordt tevens voldaan aan het provinciaal beleid waarin woningbouw passend is indien deze wordt gerealiseerd binnen lintbebouwing of een bebouwingscluster op een passende locatie.

De ontwikkeling voorziet daarmee niet alleen in de sanering van verouderde agrarische bebouwing, maar draagt ook bij aan een toekomstbestendig gebruik van de locatie, versterkt de bestaande ruimtelijke structuur en sluit volledig aan bij zowel gemeentelijk als provinciaal beleid.

2.3. Landschappelijke inpassing

Ieder plan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Rekening houdend met de impact op de omgeving heeft de gemeente in de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' en 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen. Op de locatie is sprake van een categorie 1 ontwikkeling: ontwikkelingen met zeer geringe impact. Tot deze categorie behoren ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, omdat de ontwikkeling in zichzelf reeds een kwaliteitsverbetering is. Er wordt een rundveehouderij gesaneerd, waarbij alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt een cultuurhistorisch pand herbouwd, waarmee de kenmerkende karakteristieken binnen het bestaande bebouwingslint terug worden gebracht. Om de bestaande woning en de te herbouwen boerderij landschappelijk in te passen, is er wel een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Aan de straatzijde van het perceel wordt een struweelhaag aangeplant. Uitbreiding van de landschappelijke inpassing aan de straatzijdes is beperkt mogelijk. Ook tussen de woningen wordt een struweel gesitueerd. De contouren van het nieuwe bouwvlak worden aan alle zijde ingepast d.m.v. een haag. Zo wordt de nieuwe bebouwing ingepast, en is er tevens sprake van privacy. Daarnaast wordt een waterberging aangelegd om hemelwater afkomstig van oppervlakteverharding op te kunnen vangen.

Het landschappelijk inpassingsplan voor de locatie Griendtsveenseweg 10 is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd. De instandhouding van de beplanting is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan.

2.4. Strijdigheid omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Deurne. Onderhavig initiatief past niet binnen de regels van de bestemming 'Agrarisch', daar er in de beoogde situatie geen agrarische activiteiten meer worden ontplooid.

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een wijziging van het omgevingsplan te worden doorgevoerd ter plaatse van het plangebied. Voorliggende ruimtelijke motivering, in samenhang met de regels en de verbeelding, voorziet in de grondslag voor het nemen van het besluit tot wijziging van de functie binnen het plangebied.

3. Beleidskader

3.1. Nationaal beleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel; ruimte voor overgang naar een circulaire economie.
3. Sterke en gezonde steden en regio's; woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied; landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

Conclusie NOVI

Het initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie binnen een bestaand bebouwingslint. Daarmee worden geen nationale belangen geraakt. Wel sluit de ontwikkeling aan bij de NOVI-principes, doordat leegstand en verrommeling worden voorkomen, de identiteit van het gebied wordt versterkt en zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd. Het initiatief is daarmee in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Op grond van artikel 2.24 j° 2.28 omgevingswet worden door het Rijk instructieregels gesteld voor de opstelling van omgevingsplannen en projectbesluiten. Deze instructieregels vormen een belangrijk kader voor de gemeentelijke regels in het omgevingsplan. Soms zijn de regels dwingend, met voorschriften waarvan niet afgeweken mag worden, maar veel vaker is er ruimte voor maatwerk. Bij onderwerpen als 'geluid', 'horeca' en 'bedrijfsmatige activiteiten' is er veel beleidsvrijheid voor gemeenten.

De dwingende instructieregels zijn met name afkomstig uit hogere regels. Zoals internationale verdragen en regels van de Europese Unie. De instructieregels zorgen ervoor dat nationale belangen beschermd worden. De instructieregels vervangen onder andere de regels van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat per 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is komen te vervallen.

De rijksinstructieregels zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl (Besluit kwaliteit leefomgeving). Afdeling 5.1. stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van de veiligheid.
- Beschermen van de waterbelangen.
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu.
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies.
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten.
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

Afdeling 5.2. bevat instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving, welke betrekking hebben op:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen.
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's.
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool.
- Bebouwingscontour jacht.
- Bebouwingscontour houtkap.

Conclusie instructieregels Rijk

Bij het stellen van regels in het omgevingsplan moet door de gemeente voldaan worden aan de instructieregels van het Rijk. De nadere uitwerking hiervan is opgenomen in Hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) van deze toelichting en in de regels van dit omgevingsplan.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Wat voldoende substantieel is, wordt niet exact vastgelegd in het Bkl. Wel heeft jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hierin enkele lijnen uitgezet. Het gaat daarbij niet om harde ondergrenzen, maar 'in beginsel' grenzen.

In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dus vanaf 12 woningen. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Bij toevoeging van een gebouw ligt de ondergrens dus 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

De laddertoets geldt enkel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij om stedelijke ontwikkelingen die een nieuw of groter planologisch beslag leggen op de ruimte. Of, als er alleen wijziging van de gebruiksfunctie is, die op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft. Van belang is in hoeverre het initiatief:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging;
- en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan.

Conclusie Ladder

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Woningbouw wordt pas als zodanig aangemerkt indien sprake is van 12 of meer woningen, of wanneer een groter planologisch beslag op de ruimte wordt gelegd.

Het voorliggende plan voorziet in de omzetting van een agrarisch bedrijf naar wonen, waarbij één bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en één extra woning wordt toegevoegd. Er is daarmee sprake van in totaal twee woningen, gesitueerd binnen de bestaande bouwvlakken. Er vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats en er is geen sprake van wezenlijk andere ruimtelijke effecten. Hiermee is geconcludeerd dat het plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling vormt en de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd. Deze evenwichtige toedeling van functies aan locaties volgt uit de beschrijving van de voorwaarden voor functiewijziging in paragraaf 3.3 en de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Noord-Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De basis opgave betreft een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Hieronder vallen bijvoorbeeld een schone bodem, landschappelijke aantrekkelijkheid en biodiversiteit. Elke ontwikkeling in Brabant moet bijdragen aan een goede omgevingskwaliteit.

De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdogaven:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende en duurzame economie.

Werken aan de Brabantse energietransitie

Het doel binnen de provincie Brabant is het 100% verduurzamen van energie tot 2050. Tot 2030 is het doel om broeikasgassen ten opzichte van de uitstoot in 1990 ten minste met 50% te reduceren en ten minste 50% duurzame energie te gebruiken. Om het doel te behalen wordt een tweesporenbeleid door de provincie gehanteerd, namelijk:

- Verminderen energieverbruik; en
- Verduurzaming energie.

Werken aan een klimaatproof Brabant

Het doel binnen de provincie is om Brabant klimaatbestendig en water robuust in te richten tot 2050. Sinds 2020 handelt de provincie klimaatbestendig en water robuust. Het doel is om tot 2030 de eerste grote gebiedsopgaven ten behoeve hiervan te realiseren. Om dit doel te behalen wordt ingezet op:

- Klimaat slimme verstedelijking;
- Klimaatbestendig beeklandschap; en
- Robuust rivierenlandschap.

Werken aan de slimme netwerkstad

Het doel van de provincie tot 2050 is het stedelijk netwerk van Brabant te laten functioneren als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Daarbij moet Brabant zich gaan kenmerken als een sterke sociale cohesie, een excellent duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur. Het doel tot 2030 is voor Brabantse partijen om te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast moeten er belangrijke stappen zijn gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoerssysteem, welke worden ondersteund door digitale ontwikkelingen. In de provincie is het belangrijk om de toenemende druk op de wegen te ondervangen. Brabant zet in op een robuust mobiliteitssysteem om te zorgen voor voldoende capaciteit tijdens pieken en calamiteiten. Om de doelen te bereiken wordt ingezet op duurzame verstedelijking zoals herbestemmen en slimme en duurzame mobiliteit.

Werken aan een concurrerende en duurzame economie

Het doel tot 2050 is voor de provincie op Brabant het top kennis- en innovatieregio in Europa te maken. Hierbij wil de provincie ook streven naar een economie die verregaand circulair is. Tot 2030 streeft de provincie er ook naar om Brabant de top-kennis en innovatieregio in Europa te maken. Daarbij wordt ook al ingezet op een circulaire economie en het verminderen van het gebruik van vernieuwbare grondstoffen met 50%. Hierbij zet de provincie in op een:

- Innovatieve en concurrerende economie;
- Circulaire economie; en
- Digitale economie.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

In delen van Brabant is sprake van een toenemende leegstand (met name agrarisch vastgoed) en bevolkingskrimp. Dat leidt tot economisch en sociaal-culturele schade. In die delen van het landelijk gebied is speciale aandacht nodig voor een steeds verder toenemende leegstand doordat boeren stoppen, de leegkomende gebouwen verpauperen of vormen een bron voor criminaliteit. Dit heeft een negatieve invloed op de sociale cohesie in de omgeving.

Conclusie Omgevingsvisie Noord-Brabant

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de kern van de Brabantse Omgevingsvisie, waarin elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Met het beëindigen van het agrarisch bedrijf, het slopen van overtollige bedrijfsbebouwing en het realiseren van een

woonfunctie wordt leegstand en daarmee samenhangende verpaupering voorkomen. Dit draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het verbeteren van de leefomgeving in het bebouwingslint. De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant (OvNB) is op 11 maart 2022 vastgesteld, maar is pas op 1 januari 2024 (gelijktijdig met de Omgevingswet) in werking getreden. De OvNB bevat regels die nodig zijn om de doelen uit de provinciale omgevingsvisie te halen.

In de OvNB zijn instructieregels opgenomen die gemeenten moeten betrekken bij de besluitvorming over omgevingsplannen en die waterschappen moeten hanteren bij de uitvoering van hun taken. Deze instructieregels zijn vastgesteld vanuit provinciaal belang en zijn gericht op het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving. De instructieregels niet direct gelden voor inwoners, initiatiefnemers en bedrijven. Voor deze groepen zijn er aparte algemene regels in de OvNB opgenomen die voorwaarden stellen aan bepaalde activiteiten.

In de OvNB is een aantal kaartbeelden opgenomen. De kaartlagen verwijzen naar verschillende instructieregels. Voor de locatie Griendtsveenseweg 10 is met name het kaartbeeld 'Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied' relevant. De locatie ligt in 'Landelijk gebied'. Voor het landelijk gebied is een aantal instructieregels opgenomen in de verordening, voornamelijk onderverdeeld naar verschillende (agrarische) bedrijfssectoren.

Op de locatie Griendtsveenseweg 10:

- wordt een rundveehouderij gesaneerd;
- wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning;
- wordt één nieuwe woning gerealiseerd door toepassing van de provinciale maatwerkregeling;
- kan deze ontwikkeling mogelijk worden gemaakt door:
 - een fysieke tegenprestatie te leveren, die gelijk staat aan het bedrag van €125.089,33 en daarmee voldoende is voor één maatwerktitel;

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

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, 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 5.2, 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 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en*
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

De onderbouwing dat de ontwikkeling op de locatie Griendtsveenseweg 10 past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, waarbinnen de locatie ligt, is opgenomen in de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van deze toelichting, evenals hierna bij de motivatie van artikel 5.14 en in paragraaf 3.3.1 (Structuurvisie Deurne 2030) en 3.3.2 (Woon-Welzijn-Zorgvisie Deurne).

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 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;*

De ontwikkeling binnen het plangebied heeft tot doel een versterking te geven van de omgevingskwaliteit. Op de locatie wordt het rundveebedrijf beëindigd, waarbij 1.919,12 m² aan bedrijfsbebouwing en 1.676,5 m² aan verharding, inclusief voorzieningen zoals sleufsilos wordt gesaneerd en het agrarisch bouwvlak van 1 ha wordt verkleind. Er is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat de veehouderijfunctie wordt beëindigd, waarmee voorkomen wordt dat er zich in de toekomst nog een veehouderij op de locatie vestigt. Met de voorgestelde herontwikkeling vindt een functiewijziging plaats, die bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Er is sprake van het inkrimpen van het ruimtebeslag en de locatie wordt op een kwalitatieve wijze landschappelijk ingepast.

- b. De realiseren van de onder a. bedoelde versterking van de omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*

De onder a. bedoelde versterking is niet op een andere wijze verzekerd.

- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;*

De afspraken over de fysieke tegenprestatie wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;*

In dit omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door de functiewijziging te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de in de omgeving voorkomende structuren en soorten. De ontwikkeling heeft tevens een positief effect op het woon- en leefklimaat, doordat een veehouderijfunctie wordt opgeheven. Dit heeft een positief effect op de omgevingskwaliteit.

- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;*

de locatie ligt tegen de kern van Deurne in een bebouwingsconcentratie. Het saneren van de veehouderij locatie, waarbij de locatie wordt omgezet naar een woonfunctie, sluit aan bij de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Het bebouwingslint wordt daarmee verder opgevuld, en de emissies afkomstig van dit bedrijf verdwijnen wat het woon- en leefklimaat ter plaatse ten goede komt.

- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*

De woonfunctie op Griendtsveenseweg 10 is een toekomstbestendige functie. Er is dan ook sprake van een activiteit die volhoudbaar is naar de toekomst.

- g. *zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen 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.
- h. *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

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Er wordt een milieubelastende activiteit gesaneerd. Alle op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, worden ingetrokken.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. *als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:*
- 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie; Binnen het plangebied is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast is er een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig, die door de bouw van de huidige bedrijfswoning deze functie verloren heeft. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De voormalige bedrijfswoning wordt gesloopt. Met toepassing van de provinciale maatwerkregeling wordt één nieuwe woning gerealiseerd, in de vorm van een kortgevelboerderij. Het plangebied bevindt zich op een aanvaardbare locatie, zijnde een bestaand bebouwingslint vanuit de kern van Deurne. Met deze ontwikkeling wordt het bestaande bebouwingslint verder opgevuld.*
 - 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
Artikel 5.14 van de OvNB, de zogenaamde 'maatwerkregeling' is nader uitgewerkt in de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit'. Conform deze beleidsregel dient de fysieke tegenprestatie voor een vrijstaande woning gelijk te zijn aan een bedrag van € 125.000,-. In een separate notitie, die als **bijlage 2** bij deze toelichting is gevoegd, is onderbouwd dat de fysieke tegenprestatie die op de locatie Griendtsveenseweg 10 wordt geleverd, gelijk is aan een bedrag van €125.089,33. De fysieke tegenprestatie is beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten uit de beleidsregel, en komt overeen met 1 maatwerktitel.
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
Er is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimt-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort. Aangezien de ruimte-voor-ruimte titels niet meer beschikbaar zijn, is dit niet meer mogelijk.
- b. *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.
- c. *Als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed....*

Aangezien er geen sprake is van de ontwikkeling van een bestaand landgoed wordt niet op de afzonderlijke bepalingen ingegaan.

- d. *als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen....*

De bestaande langgevelboerderij is kenmerkend voor het bestaande bebouwingslint. Hierdoor is bij de herontwikkeling gezocht naar een voortzetting van deze karakteristieken. Echter, verkeert de langgevelboerderij in een zodanig slechte bouwkundige staat dat behoud of hergebruik niet meer mogelijk is. De kenmerkende waarden die oorspronkelijk verbonden waren aan het gebouw zijn in de loop der tijd grotendeels verloren gegaan. Daarnaast is het behoud van de voormalige bedrijfswoning ook financieel niet haalbaar, gezien de omvang van de noodzakelijke bouwkundige ingrepen die nodig zouden zijn om het pand weer op een verantwoorde wijze te kunnen gebruiken. Het behouden van de huidige boerderij is daardoor niet realistisch en zou, ondanks ingrijpende aanpassingen, onvoldoende bijdragen aan de gewenste ruimtelijke en (historische) kwaliteit van het lint.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorgesteld om een kortgevelboerderij te realiseren. De keuze voor een kortgevelboerderij is ingegeven door de wens van initiatiefnemers om meer afstand tussen de bestaande eigen bedrijfswoning te creëren. Uitgangspunt is een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met een zadeldak, waarvan de nokrichting evenwijdig loopt aan het bebouwingslint. Een nadere onderbouwing is gegeven in paragraaf 2.2.1, waarbij de cultuurhistorische en stedenbouwkundige aspecten verdere aandacht krijgen. Ook de architectonische kenmerken van Brabantse boerderijen worden in deze paragraaf toegelicht.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. *de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;*
De woningen bevinden zich op een aanvaardbare locatie aansluitend aan de kern van Deurne. In paragraaf 2.2.3 is dit gemotiveerd.
- b. *de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of*
Deze bepaling is niet van toepassing.
- c. *de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.*
Deze bepaling is niet van toepassing.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. *Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;*
Dit betreft de bepaling dat een ontwikkeling moet plaatsvinden binnen bestaand ruimtebeslag en de bepaling dat splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.
- b. *Artikel 5.11.*
Dit betreft het artikel met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. *bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
- b. *bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*

- c. *kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:*
 - 1. *dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;*
 - 2. *dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en*
 - 3. *bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.*
- a. *Bepaling a. is van toepassing.* Er komen twee burgerwoningen bij. In lid 2 is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, waaraan kan worden voldaan.
- b. *Bepaling b. is niet van toepassing.*
- c. *Bepaling c. is niet van toepassing.*

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. *de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
- b. *het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 - 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 - 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- a. De nieuwe woning binnen het plangebied wordt gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14. Zie de toelichting bij dit artikel.
De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, waarbij geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt. Zoals eerder genoemd wordt de overtollige bebouwing op de locatie gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Deze bepaling is niet van toepassing.

Artikel 5.7 Zorpplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Op de locatie Griendtsveenseweg 10 wordt een goede woonomgeving gecreëerd met aandacht voor de omgevingskwaliteit, waarbij rekening is gehouden met diverse omgevingsaspecten, die nader zijn toegelicht in hoofdstuk 4. Als bijlage 1 bij deze motivering is een inrichtingsplan opgenomen. In paragraaf 2.3 is het inrichtingsplan globaal beschreven

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. *zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 5.8;*
- b. *de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9 ; en*
- c. *meerwaardcreatie als bedoeld in artikel 5.10.*

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat een ontwikkeling in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag. Dat is hier het geval; de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel.

Bij een ontwikkeling moeten de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik worden afgewogen. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129g van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Splitsing van een bestaand bouwperceel is niet toegestaan. Hiermee wordt niet bedoeld een toename van het aantal woningen met toepassing van de maatwerkregeling. In dit geval wordt 1.919,12 m² aan oppervlakte bedrijfsbebouwing gesloopt. Wat over blijft is de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar een burgerwoning. Er wordt één nieuwe woonkavel gerealiseerd met toepassing van de provinciale maatwerkregeling. De bebouwing is geconcentreerd en het ruimtebeslag wordt met de ontwikkeling fors verminderd. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag. Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van de ontwikkeling op de locatie Griendtsveenseweg 10 op bovengenoemde aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze motivering. Uit dit hoofdstuk blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de afzonderlijke lagen en dat met de toekomstige woonfunctie negatieve effecten worden voorkomen.

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

Conclusie OvNB

De ontwikkeling aan de Griendtsveenseweg 10 voldoet aan de relevante instructieregels van de OvNB en daarmee aan het beleid uit de provinciale omgevingsverordening.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Deurne 2030

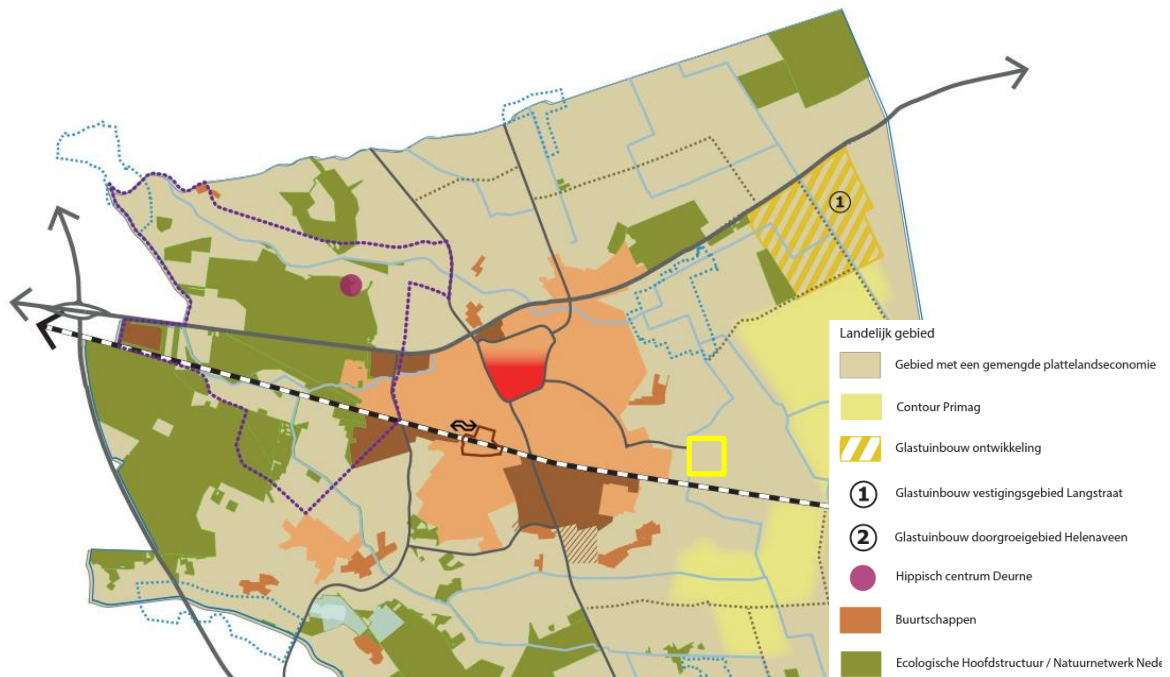
Op 13 maart 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deurne de Structuurvisie Deurne 2030 vastgesteld. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgesteld tegen de achtergrond 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 ontplooiën 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.

Het plangebied 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.

In de volgende figuur wordt de ligging van het plangebied geel omkaderd weergegeven.



Figuur 3.3.1.1 Uitsnede structuurvisiekaart Deurne (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

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

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

worden zowel sloop van overtollige agrarische opstallen als de verdere ontwikkeling van de buitengebied gebonden bedrijvigheid gestimuleerd.

Onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid, zoals geformuleerd in de gemeentelijke structuurvisie. Er is sprake van de omzetting van een veehouderijbestemming naar een toekomstbestendige woonbestemming, in een omgeving die al gekenmerkt wordt door voornamelijk woonfuncties. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van de omgevingskwaliteit; de locatie wordt landschappelijk ingepast en er is sprake van een milieuwinst in de directe omgeving. In het plan is rekening gehouden met omliggende (agrarische) bedrijven. Die mogen immers niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Conclusie structuurvisie Deurne 2030

Gelet op vorenstaande past het initiatief binnen de beleidslijnen zoals deze gesteld worden in de Structuurvisie Deurne 2030.

3.3.2. Woon-Welzijn-Zorgvisie 2024-2030

De gemeenteraad van Deurne heeft op 30 januari 2025 de Woon-Welzijn-Zorgvisie 2024–2040 vastgesteld. Deze visie vormt het integrale beleidskader voor de ontwikkeling van wonen, welzijn en zorg in de gemeente voor de lange termijn. Aanleiding voor het actualiseren van het beleid is de sterk veranderde woningmarkt, de toenemende druk op betaalbare woningen en de demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunding en een groeiende zorgvraag.

Met deze visie wil de gemeente sturen op een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen, senioren en inwoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. De visie heeft als doel een divers en betaalbaar woningaanbod te realiseren, de leefbaarheid en voorzieningen in wijken en kernen te versterken en de samenhang tussen wonen, welzijn en zorg te verbeteren. Ook geeft het beleid richting aan de ruimtelijke keuzes die nodig zijn om de woningbouwopgave te vervullen, waaronder zowel groei volgens de huidige prognoses als een mogelijk aanvullend scenario waarin Deurne een regionale knooppuntfunctie vervult.

Belangrijke uitgangspunten uit de visie zijn:

- Voldoende en passende woningen voor alle doelgroepen, met nadruk op doorstroming en betaalbaarheid;
- Behoud en versterking van leefbaarheid in kleine kernen en linten, door zorgvuldig ruimtegebruik en maatwerkoplossingen;
- Transformatie en hergebruik van bestaande bebouwing boven nieuw ruimtebeslag;
- Ruimte voor initiatieven van inwoners die bijdragen aan maatschappelijke meerwaarde, duurzaamheid of de kwaliteit van de leefomgeving;
- Combinatie van wonen, welzijn en zorg, gericht op een omgeving waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Het onderhavige initiatief – de beëindiging van een agrarische functie en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning, gecombineerd met de toevoeging van één nieuwe woning – sluit goed aan bij de uitgangspunten van de Woon-Welzijn-Zorgvisie.

Conclusie Woon-Welzijn-Zorgvisie Deurne

Het realiseren van nieuwe (extra) woningen in het buitengebied is op basis van de visie enkel toegestaan als er op de ontwikkellocatie sprake is van een substantiële/ aanzienlijke ruimtelijk-planologische kwaliteitswinst (maatwerkregeling omgevingskwaliteit van de provincie). Woningbouw kan alleen worden gerealiseerd op of aansluitend aan de betreffende saneringslocatie en passend binnen het provinciaal beleid, zoals lintbebouwing of binnen bebouwingscluster. Bij de Griendtsveenseweg 10 is sprake van een bebouwingslint en wordt er voldoende gesaneerd waarmee via de maatwerkregeling van de provincie een woontitel wordt gegenereerd. Het toevoegen van een extra woning is hiermee passend in het gemeentelijk- en provinciaal beleid.

3.3.3. Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap + Nota kostenverhaal

Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Via een op maat gesneden uitwerking geeft de gemeente Deurne in het 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' aan hoe zij bij ruimtelijke ontwikkeling de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering vorm wenst te geven.

Uitgangspunt is een kwalitatieve invulling op locatie (bouwvlak, perceel of aangrenzende percelen). In uitzonderingsgevallen is het mogelijk de (hogere) kosten van compensatie te storten in een gemeentelijk groenfonds, waarmee compensatie op een andere manier wordt gerealiseerd.

Daarbij is het vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect op de omgeving heeft, gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. Rekening houdend met de impact van de ontwikkeling, worden in het beleidskader 3 categorieën onderscheiden. Hoe hoger de categorie, hoe omvangrijker de impact en hoe groter de benodigde kwaliteitsverbetering als tegenprestatie.

Maatwerkregeling omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Voor het onderhavige initiatief wordt gebruikgemaakt van de provinciale maatwerkregeling omgevingskwaliteit (artikel 5.14 Omgevingsverordening Noord-Brabant). Op grond van artikel 5.15, vijfde lid, onder b, is de regeling Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11 Omgevingsverordening Noord-Brabant) in dat geval niet van toepassing. Dit betekent dat er geen verplichting bestaat tot het leveren van een afzonderlijke kwaliteits tegenprestatie of het toepassen van de gemeentelijke regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hoewel artikel 5.11 niet van toepassing is, blijft een zorgvuldige ruimtelijke inpassing vereist. De ontwikkeling voorziet daarin doordat de voormalige rundveehouderij wordt beëindigd, de overtollige agrarische bebouwing wordt gesloopt en een cultuurhistorisch waardevol pand in het bebouwingslint wordt herbouwd. Daarmee ontstaat een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische identiteit van het gebied.

Ter verdere versterking van de ruimtelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de bestaande woning en de te herbouwen boerderij. De instandhouding en realisatie van de beplanting wordt geborgd via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het omgevingsplan.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.3 en **bijlage 1** van deze toelichting.

Conclusie

De maatwerkregeling is van toepassing, waardoor geen verplichting bestaat tot aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen op basis van artikel 5.11. De ontwikkeling levert echter in zichzelf al een substantiële kwaliteitsverbetering op en wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit artikel 5.14 en wordt de omgevingskwaliteit aantoonbaar versterkt.

Nota kostenverhaal

Voor het onderhavige initiatief blijft de Nota Kostenverhaal van de gemeente Deurne (2018) relevant. Op grond van deze nota kunnen kosten die de gemeente maakt om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, worden verhaald op de initiatiefnemer. Het gaat daarbij om gebiedseigen kosten, bijvoorbeeld voor infrastructuur of groenvoorzieningen binnen het betreffende exploitatiegebied.

In dit project wordt gebruikgemaakt van de provinciale maatwerkregeling omgevingskwaliteit (art. 5.14 Omgevingsverordening NB). Hierdoor is de gemeentelijke regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 5.11) niet van toepassing. Eventuele kostenverhaalmogelijkheden betreffen dus uitsluitend de gebiedseigen kosten zoals beschreven in de Nota Kostenverhaal en staan los van de kwaliteitsmaatregelen.

Conclusie

De functiewijziging binnen het plangebied betreft de beëindiging van een agrarische bedrijfsfunctie, waarbij een rundveehouderij wordt gesaneerd en alle overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast wordt een cultuurhistorisch pand herbouwd, waardoor de kenmerkende karakteristieken binnen het bestaande bebouwingslint worden hersteld. De bestaande woning en de te herbouwen boerderij worden landschappelijk ingepast aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Omdat de provinciale maatwerkregeling omgevingskwaliteit van toepassing is (artikel 5.14 Omgevingsverordening NB), is de gemeentelijke regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 5.11) niet van toepassing. Desondanks levert de ontwikkeling zelf een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wordt deze zorgvuldig ingepast, waarmee wordt voldaan aan de eisen voor omgevingskwaliteit zoals vastgelegd in de maatwerkregeling.

4. Omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure dient voor diverse milieu- en omgevingsaspecten te worden aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf.

In dit hoofdstuk wordt voor de beoogde ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De betreffende rapportages maken als bijlage deel uit van deze toelichting.

4.1. Milieuzonering

Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen niet onder de definitie van een 'milieubelastende activiteit'.

De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), hoofdstuk 3. Voor activiteiten die niet in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. In Hoofdstuk 22.3 van de bruidsschat omgevingsplan van de gemeente Deurne worden regels opgenomen met betrekking tot milieubelastende activiteiten in relatie tot geluid en geur. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. De omgevingswet biedt meer mogelijkheden om maatwerk te bieden en een lokale afweging te maken, per locatie en per activiteit. Hierbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' past daarmee niet meer binnen de integrale toepassing van de Omgevingswet. De uitgave is vervangen door de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'.

Door het gebruikmaken van milieuwaarden in plaats van richtafstanden wordt veel doelmatiger met de beschikbare ruimte omgegaan. Niet met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of die activiteit die afstand wel nodig heeft, maar een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag. Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstand gerelateerd zijn en niet op een ander wijze zijn gereguleerd. Afstand gerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

De VNG heeft een zogenaamd serviceproduct gepubliceerd, als hulpmiddel naast de VNG-uitgave. Het bestaat uit een toelichting (Servicedocument) met in de bijlage een tabel (Bijlage I, tabel-richtafstanden). De tabel dient als indicatie, en is niet bedoeld om te worden opgenomen in het omgevingsplan of een beleidsregel bij het omgevingsplan of andere regelgeving. Met dit hulpmiddel kan beter worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is.

Bedrijven kunnen hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand aan te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten. Zo worden hinder en gevaar voorkomen en kunnen bedrijven zich binnen aanvaardbare voorwaarden in een gebied vestigen en activiteiten (blijven) uitoefenen.

De richtafstanden hangen samen met de gebiedskenmerken. De VNG hanteert twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk wordt functiescheiding nagestreefd.

Tussen milieuhinder gevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen.

In geval van een gemengd gebied, waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd voor het milieuaspect 'geluid'. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieuhinder gevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij zone 1 wordt 0 meter, 30 meter van zone 2 wordt 10 meter van zone 1, etc.).

Geluid

De geluidruimte in een zone wordt vastgelegd met geluidwaarden per activiteit op een vaste afstand van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht.

In onderstaande tabel staan de richtafstanden per zone uit de VNG-brochure weergegeven.

Zone	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
FM	10	0
1	30	10
2	50	30
3	100	50
4	200	100
IT	300	200

Tabel 4.1.1: richtafstanden geluid milieuzonering (FM = geschikt voor functiemenging, IT = industrieterrein)

Geur

Voor geur is in deze regeling het onderscheid tussen een rustige woonwijk en gemengd gebied van ondergeschikt belang geacht: in beide gebieden dient geurhinder te worden voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau te worden beperkt. Voor de afstand tot de woonomgeving van zones 2 en 3 wordt daarom geen onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk en gemengd gebied.

In onderstaande tabel staan de richtafstanden per zone uit de VNG-brochure weergegeven.

Zone	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
FM	10	0
1	30	30
2	50	50
3	100	100
3	200	200
IT	300	300

Tabel 4.1.2: richtafstanden geur milieuzonering (FM = geschikt voor functiemenging, IT = industrieterrein)

Aan de hand van de richtafstanden is beoordeeld of de bedrijvigheid in en rondom de projectlocatie belemmeringen oplevert voor de milieugevoelige functies. De geluid- en geurruimte (milieuwaarden) zijn nog niet opgenomen in het omgevingsplan en zijn in deze situatie buiten beschouwing gelaten.

Toets plangebied

Het planvoornemen betreft de vigerende bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderij' te wijzigen naar een locatie met de functie 'Wonen', waarbij een verkleining van het bouwvlak plaatsvindt. Tevens wordt overtollige bebouwing gesloopt. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Ten westen van het plangebied ligt de dichtstbijzijnde agrarische functie. Gezien de voornamelijk aanwezige woonfuncties, wordt in dit geval uitgegaan van gebiedstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied'.

Afstand meten

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de grond die is aangewezen voor de milieubelastende functie en anderzijds de gevel van een woning.

Toets omgeving

Griendtsveenseweg 4

Op de locatie Griendtsveenseweg 4 is de functie 'Agrarisch' aanwezig met functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'schapenhouderij'. Bedrijfsgebouwen welke ten dienste staan van glastuinbouw (SBI code 011, 012,013) worden voor milieu aangemerkt als categorie 2 bedrijf. De richtafstand voor het milieuaspect 'geluid' (dit milieuaspect kent de grootste richtafstand) tot een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' bedraagt 30 meter.

Bedrijven die zijn gericht op het fokken en houden van overige graasdieren (schapen) (SBI code 0143, 0145) worden voor milieu aangemerkt als categorie 3.1 bedrijf. De richtafstand voor het milieuaspect 'geur' (dit milieuaspect kent de grootste richtafstand) tot een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' bedraagt 50 meter.

De afstand van de grens van het bouwvlak op de locatie Griendtsveenseweg 4 tot aan de gevel van de bestaande woning binnen het plangebied bedraagt ca. 95 meter. Er wordt aan de richtafstanden van 30 en 50 meter voldaan.

Griendtsveenseweg 33a

Aan Griendtsveenseweg 33a is een buitengebied gebonden bedrijf gevestigd, meer specifiek in de vorm van een loonwerk- en grondverzet bedrijf. Bedrijfsgebouwen die gericht zijn op loonbedrijven >500 m² (SBI code 016) worden voor milieu aangemerkt als categorie 3.1 bedrijf. De richtafstand voor het milieuaspect 'geluid' (dit milieuaspect kent de grootste richtafstand) tot een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' bedraagt 50 meter.

De afstand van de grens van het bouwvlak op de locatie Griendtsveenseweg 33a tot aan de gevel van de bestaande woning binnen het plangebied bedraagt ca. 300 meter. Er wordt aan de richtafstand van 50 meter voldaan.

Clarinetweg 36

Aan Clarinetweg 36 is een varkenshouderij gevestigd. Bedrijven die zijn gericht op het fokken en houden van varkens (SBI code 0146) worden voor milieu aangemerkt als categorie 4.1 bedrijf. De richtafstand voor het milieuaspect 'geur' (dit milieuaspect kent de grootste richtafstand) tot een milieugevoelige functie in het omgevingstype 'rustige woonwijk/ rustig buitengebied' bedraagt 200 meter.

De afstand van de grens van het bouwvlak op de locatie Clarinetweg 36 tot aan de gevel van de bestaande woning binnen het plangebied bedraagt ca. 410 meter. Er wordt aan de richtafstand van 200 meter voldaan.

Conclusie milieuzonering

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat aan alle richtafstanden wordt voldaan vanaf de begrenzing van de bouwvlakken die de milieubelastende activiteit toelaten en woonfuncties binnen het plangebied.

4.2. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in het tijdelijke omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In het tijdelijke omgevingsplan is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In het tijdelijk omgevingsplan zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 tijdelijk omgevingsplan waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele schietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.2.1. Geluid door activiteiten

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente (de bruidsschat). Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn de instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl) waarbij een omgevingsplan er onder andere in voorziet dat het geluid door een activiteit op een geluidsgevoelige gebouwen aanvaardbaar is

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt in het kader van de beoordeling of dat er bij woonbestemmingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening (acceptabel woon- en leefklimaat) gebruik gemaakt van bijlage 5 uit de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009'. Deze omschrijft voor geluid het volgende stappenplan:

1. Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven.
2. Indien stap 1 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek (vanaf deze stap noodzakelijk) aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidsbelastingen van stap 2 als weergegeven in navolgende tabel. Indien wordt voldaan is buitenplanse inpassing mogelijk.
3. Stappen 3 en 4 alleen bij buitenplanse inpassing. Indien stap 2 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidsbelastingen voor stap 3 als weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt, is buitenplanse inpassing mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidsbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.
4. Bij een hogere geluidsbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn.

Tabel 1 Geluidswaarden VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' [1] Exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer

Stap en gebiedstype	Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau	Maximaal (piekgeluiden)	Verkeersaantrekkende werking
Stap 2 rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
Stap 2 gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 rustige woonwijk	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A) ^[1]	65 dB(A)

Beoordeling geluid door activiteiten

Uit de beoordeling in het kader van 'Activiteiten en milieuzoneringen' in paragraaf 4.1, blijkt dat er voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid, zijnde 30 meter. Er wordt voldaan aan stap 1 van het bovengenoemde toetsingskader, op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat verdere toetsing in beginsel achterwege kan blijven. Tevens vormt het planvoornemen geen belemmering voor in de omgeving gelegen (agrarische) bedrijven, daar er andere gevoelige objecten op een korte afstand gelegen zijn.

4.2.2. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Op het geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen is artikel 3.18 Bkl van toepassing. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (artikel 3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied (artikel 3.20 Bkl).

Wegverkeer

Om te toetsen of het geluid door wegen aanvaardbaar is, is hoofdstuk 5 van het Bkl van toepassing. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaanachtsgebied, zoals omschreven is in artikel 3.20 Bkl.

Beoordeling wegverkeer

Het plan voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft reeds een geluidgevoelig gebouw. Volgens de Atlas Leefomgeving bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting 50 dB. Rekening houdend met een geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB, bedraagt in onderhavige situatie het binnenniveau maximaal 30 dB. Het binnenniveau zijnde 33 dB, is gewaarborgd.

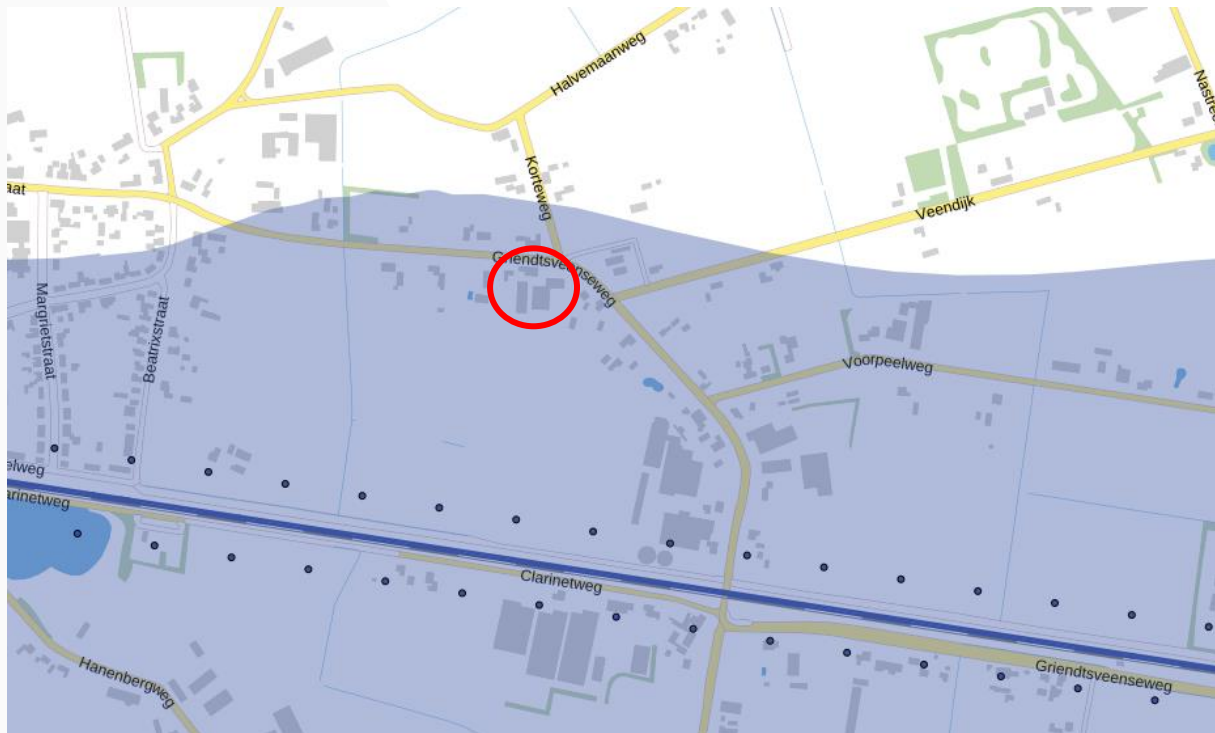
De te herbouwen kortgevelboerderij betreft eveneens een geluidgevoelig gebouw. Ter plaatse van de te herbouwen kortgevelboerderij bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting 51 dB. Rekening houdend met een geluidwering van de gevel van minimaal 20 dB, bedraagt in onderhavige situatie het binnenniveau maximaal 31 dB. Het binnenniveau zijnde 33 dB, is gewaarborgd.

Spoorwegen

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaanachtsgebied past het bevoegd gezag de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.2a.4 'Geluidgevoelige gebouwen in geluidaanachtsgebieden' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) toe. De volgende geluidbronsoorten hebben een geluidaanachtsgebied:

- Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen;
- Waterschapswegen;
- Hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen.

Het plangebied is gelegen binnen een geluidaanachtsgebied van een hoofdspoorweg:



Figuur 4.2.2.1 Ligging plangebied binnen een geluidaanachtsgebied (bron: geluidgegevens.nl/geluidregister/kaart)

Een omgevingsplan voorziet erin dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is (artikel 5.78s lid 2 Bkl) en houdt rekening met geluid van geluidbronnen samen (artikel 5.78s lid 1 Bkl). Het Bkl bevat een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt (5.78s lid 3 en 4 en 5 Bkl). Deze systematiek is opgesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tegelijkertijd zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Een belangenafweging over beschermen en benutten is altijd verplicht.

Beoordeling spoorwegen

Het plan voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betreft reeds een geluidgevoelig gebouw. Voor de te slopen boerderij geldt vervangende nieuwbouw, wat betekent dat er sprake is van vervangende nieuwbouw binnen een aandachtsgebied. Derhalve bestaat, op grond van het Bkl, onderzoeksplicht.

De tussenliggende bebouwing op de locatie wordt gesloopt. Daar er geen afscherming (meer) ligt tussen de spoorlijn en het plangebied, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Conclusie geluid

Het rapport behorende bij het akoestisch onderzoek is als **bijlage 3** toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op enkele gevels van de nieuwe woning de standaardwaarden overschrijdt, maar onder de grenswaarden blijft. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen financieel niet doelmatig zijn, worden maatregelen aan de gevel toegepast.

Het gecumuleerd geluid ter plaatse valt binnen de klasse 'matig' volgens de methode Miedema. Met het realiseren van een geluidluwe gevel/buitenruimte (≤ 53 dB) en het treffen van de vereiste geluidwerende maatregelen wordt een binnenniveau van maximaal 33 dB gewaarborgd. Daarmee wordt een akoestisch aanvaardbare situatie gerealiseerd. De hoogste waarde voor het gezamenlijk geluid bedraagt 59 dB; deze waarde wordt overeenkomstig de Bkl-systematiek opgenomen in het omgevingsplan.

4.3. Luchtkwaliteit

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal regels rondom lucht veranderd. De overheid toetst minder (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden, of de achtergrondconcentratie is zo hoog dat bij toevoeging van een nieuwe ontwikkeling alsnog de rijksomgevingswaarde wordt overschreden. Toetsing aan deze rijksomgevingswaarden hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling.

NIBM

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft, dient gemotiveerd te worden dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven. In artikel 5.54 Bkl is aangegeven dat de omvang voor gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen of twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen mag bedragen.

NIBM-tool Infomil

Infomil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 3.432 extra voertuigen (wekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in dergelijke hoeveelheden verkeersbewegingen.

Huidige achtergrondconcentratie

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland, de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen. In de onderstaande tabel worden de te hanteren grenswaarden weergegeven. Daarbij wordt in de laatste kolom de grenswaarden van deze stoffen ter plaatse van het plangebied weergegeven. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de grenswaarden zoals gesteld door de WHO binnen het plangebied niet worden overschreden. Volgens de kaarten van Atlas Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende.

Tabel 4.3.1 Grenswaarde Atlas Leefomgeving in relatie tot grenswaarde plangebied

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Waarde t.h.v. plangebied
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	9,5 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	16,5 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	8,9 µg/m ³

Conclusie luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Met het saneren een rundveehouderijlocatie kan worden gesteld dat er zelfs een verbetering van de luchtkwaliteit plaats vindt. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.4. Bodem

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wet bodembescherming vervallen. Via de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet zijn de regels voor bodem onderdeel gemaakt van de Omgevingswet. Instructieregels voor het aspect bodem zijn in het Bkl opgenomen. Het nieuwe wettelijke instrumentarium voor bodem berust op drie pijlers:

- Het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- Het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- Het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer historische verontreinigingen).

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Een onderzoek in de vorm van een historisch onderzoek of een verkennend bodemonderzoek geeft inzicht of de bodem ter plaatse van een ontwikkeling geschikt is voor het beoogde gebruik en activiteiten.

4.4.1. Onderzoek

4.4.1.1. B3816 verkennend bodemonderzoek versie 1

Voor de locatie is eerst een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd over het gehele perceel. Hieruit kwamen de toekomstige woonbestemming, de voormalige wasplaats en de druppelzones van vroegere asbesthoudende daken naar voren als (mogelijk) verdachte locaties. Op de woonbestemming en deze verdachte punten is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740. Hierbij zijn boringen en grondwatermetingen verricht conform de voorgeschreven onderzoeksstrategie. Omdat de druppelzones op basis van het vooronderzoek als asbestverdacht zijn aangemerkt, is daar aanvullend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Daarbij zijn inspectiegaten gegraven en monsters geanalyseerd op asbest en PCB's.

Resultaten onderzoek B3816 verkennend bodemonderzoek versie 1

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek (NEN 5725) en verkennend bodemonderzoek (NEN 5740/NEN 5707) blijkt dat de onderzoekslocatie grotendeels een landbouw/natuur-kwaliteit bezit en daarmee geschikt is voor het beoogde gebruik als woonlocatie. Ter plaatse van de toekomstige woonbestemming zijn in zowel de boven- als ondergrond geen overschrijdingen van interventiewaarden vastgesteld. Ook in het grondwater binnen het woongebied zijn geen overschrijdingen boven de voorkeurswaarden aangetoond.

Binnen het agrarisch erf zijn twee aandachtspunten geconstateerd:

1. Wasplaats (noordoosthoek perceel)

In de bovengrond is hier een sterke verontreiniging met PCB's aangetoond, boven de interventiewaarde. Dit betreft een lokaal verontreinigingspunt dat geen invloed heeft op de rest van het perceel, maar nader onderzoek en sanering vereist voordat hier graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden.

2. Druppelzone oostzijde stal 4

In de toplaag (0-0,10 m-mv) is een interventiewaarde-overschrijdende verontreiniging met zowel PCB's als asbest vastgesteld. Hiermee is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging waarvoor sanering noodzakelijk is. Daarnaast moet middels SEM-analyse worden vastgesteld of sprake is van respirabele asbestvezels en daarmee de eventuele spoedeisendheid.

De overige onderzochte druppelzones bevatten wel asbest, maar onder de interventiewaarde, waardoor nadere sanerende maatregelen daar niet noodzakelijk zijn.

Beoordeling in relatie tot de planontwikkeling

De aangetroffen verontreinigingen liggen buiten het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming en hebben geen belemmerende invloed op de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het initiatief, mits de saneringen conform wet- en regelgeving worden uitgevoerd voordat werkzaamheden plaatsvinden op de betreffende locaties.

Conclusie B3816 verkennend bodemonderzoek versie 1

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en realisatie van de nieuwe woning, op voorwaarde dat:

- de PCB-verontreiniging op de wasplaats wordt onderzocht en zo nodig gesaneerd;
- de PCB- en asbestverontreiniging aan de oostzijde van stal 4 wordt gesaneerd;
- graafwerkzaamheden op deze twee locaties pas plaatsvinden na sanering.

Het volledige rapport van het bodemonderzoek versie 1 is bijgevoegd als **bijlage 4** bij dit plan.

4.4.1.2. B3816 verkennend bodemonderzoek versie 2

Naar aanleiding van de aandachtspunten uit versie 1 (PCB-verontreiniging bij de wasplaats en interventiewaarde-overschrijdingen van PCB's en asbest in de druppelzone bij stal 4) is nader onderzoek uitgevoerd. De bevindingen hiervan zijn beschreven in versie 2 van het verkennend bodemonderzoek.

Resultaten onderzoek B3816 verkennend bodemonderzoek versie 2

1. Wasplaats (noordoosthoek perceel)

Naar aanleiding van de bevindingen uit versie 1 is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige wasplaats. De deelmonsters uit BG1 zijn separaat geanalyseerd op het gehalte aan PCB. De deelmonsters 2-1 en 3-1 worden op basis van het gehalte aan PCB ingedeeld in kwaliteitsklasse landbouw/natuur. Het deelmonster 4-1 wordt op basis van het gehalte aan PCB ingedeeld in kwaliteitsklasse wonen. De gemeten gehalten aan PCB voldoen aan de interventiewaarde bodemkwaliteit. De waarden van de onderzochte stoffen van het geanalyseerde mengmonster BG1, na aanvullend onderzoek van het gehalte aan PCB en het grondwater voldoen aan de gestelde criteria uit Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik. Sanering van de wasplaats is daarmee niet noodzakelijk.

2. Druppelzone oostzijde stal 4

In de bovengrond (toplaag) is een interventiewaarde-overschrijdende verontreiniging met zowel PCB's als asbest vastgesteld. Hiermee is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging waarvoor sanering noodzakelijk is. De concentratie respirabele asbestvezels is laag en vormt momenteel geen direct risico voor de mens, maar sanering is wel verplicht.

3. Druppelzones west- en zuidzijde stal 5

In deze zones zijn verhoogde concentraties respirabele asbestvezels aangetroffen. Dit vereist sanering, maar er is geen spoedeisendheid zolang het maaiveld intact blijft en graafwerkzaamheden worden vermeden.

De overige druppelzones bevatten wel asbest, maar onder de interventiewaarde, waardoor nadere sanerende maatregelen daar niet noodzakelijk zijn.

Conclusie onderzoek B3816 verkennend bodemonderzoek versie 2

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en realisatie van de nieuwe woning, op voorwaarde dat:

- de PCB-verontreiniging op de wasplaats is nader onderzocht, waaruit gebleken is dat sanering van de wasplaats niet noodzakelijk is;
- de PCB- en asbestverontreiniging aan de oostzijde van stal 4 wordt gesaneerd. De concentratie respirabele asbestvezels is laag en vormt momenteel geen direct risico voor de mens, waardoor er geen spoedeisendheid is.
- In de zones aan de west- en zuidzijde van stal 5 zijn verhoogde concentraties respirabele vezels aangetroffen. Dit vereist sanering, maar er is geen spoedeisendheid zolang het maaiveld intact blijft en graafwerkzaamheden worden vermeden.

Het volledige rapport van het bodemonderzoek versie 2 is bijgevoegd als **bijlage 4a** bij dit plan.

Conclusie bodemkwaliteit

De locatie is geschikt voor de beoogde woonbestemming. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond van de woonbestemming en de meeste druppelzones voldoen aan de interventiewaarden; alleen in de druppelzones bij stal 4 en stal 5 zijn overschrijdingen van PCB en/of respirabele asbestvezels aangetroffen. Sanering van deze verontreinigingen is verplicht en wordt uitgevoerd vóór sloop of graafwerkzaamheden, waarbij de lage concentraties respirabele vezels geen directe risico's vormen. De voormalige wasplaats behoeft geen sanering. De uitvoering en borging van de saneringen worden geregeld door voorwaardelijke verplichtingen op te nemen in de planregels, zodat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.5. Geur

In de Omgevingswet staat dat de overheid bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet houden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet). Hierbij moet de gemeente rekening houden met de lokale specifieke omstandigheden en gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers (artikel 2.1 en 2.4 Omgevingswet). Een verdere invulling van deze plicht vloeit voort uit artikel 5.92 Bkl op grond waarvan in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geur veroorzakende bedrijven.

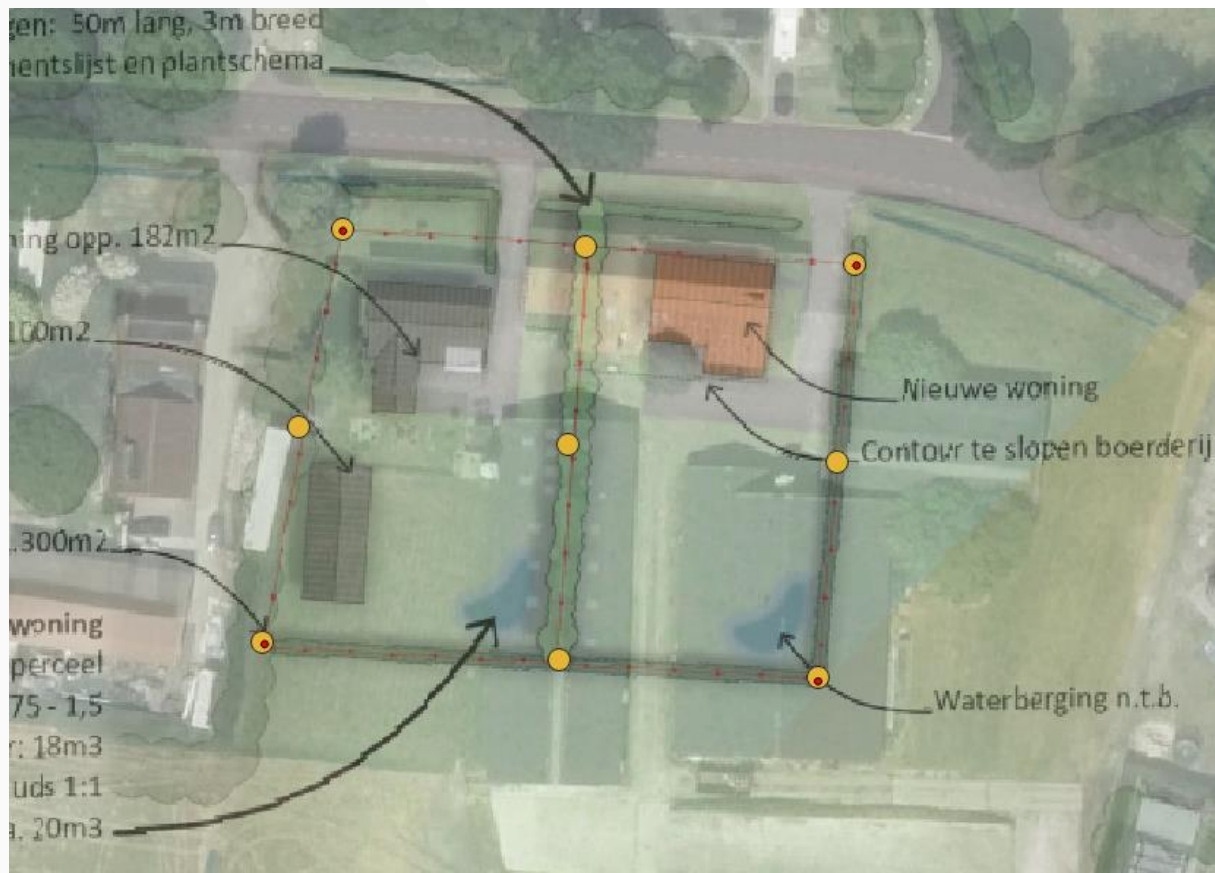
Eventuele geurveroorzakende activiteiten worden binnen het plangebied permanent beëindigd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van geurhinder op omliggende milieugevoelige objecten. Zoals in paragraaf 4.1 wordt beschreven, wordt er aan de richtafstand voor geur voldaan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van geurhinder op omliggende milieugevoelige objecten.

Woon- en leefklimaat

De functiewijziging binnen het plangebied betreft een planologische verandering. Om die reden moet aangetoond worden dat ter plaatse van de woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat binnen het plangebied is een berekening voorgrondbelasting gemaakt. Met een berekening voorgrondbelasting dient te worden aangetoond dat ter plekke van de beoogde woningen geen onacceptabele geurbelasting heerst van individuele in de omgeving liggende veehouderijen.

Om te bepalen welke veehouderij bepalend is voor de voorgrondbelasting worden alle veehouderijen met een geldige vergunning gelegen in de omgeving binnen een straal van circa 1.000 meter in kaart gebracht. Er wordt geconcludeerd dat de veehouderij gelegen aan de Clarinetweg 36 relevant is voor de voorgrondbelasting op Griendtsveenseweg 10. Een nadere onderbouwing van de berekening is als **bijlage 5** toegevoegd aan deze toelichting.

De volgende toetspunten zijn gehanteerd bij het maken van de berekening:



Figuur 4.3.1 Overzicht gehanteerde toetspunten

Tabel 4.3.1 Voorgrondbelasting geur vergunde situatie

Gevoelig object	X- coördinaat	Y- coördinaat	Norm	Geur-belasting
NO	185680	385128	5,0	4,3
N	185650	385130	5,0	4,3
NW	185623	385132	5,0	4,2
O	185678	385106	5,0	4,6
MID	185648	385108	5,0	4,5
W	185618	385110	5,0	4,4
ZO	185082	385082	5,0	4,9
Z	185084	385084	5,0	4,9
ZW	185614	385086	5,0	4,7

Uit de resultaten van de voorgrondbelasting geurberekeningen blijkt dat in de vergunde situatie op de gevoelige objecten aan de geur normstellingen wordt voldaan. Hierdoor kan een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd worden.

Conclusie geur

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'geur' geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.6. Gezondheid

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In de brede belangenafweging weegt het bevoegd gezag het belang van de gezondheidsbescherming samen met andere belangen af. Het bevoegd gezag moet motiveren hoe het de verschillende belangen heeft gewogen en wat dit betekent in het omgevingsplan.

Het planvoornemen betreft de vigerende bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'overige veehouderij' te wijzigen naar een locatie met de functie 'Wonen' waarbij het bouwvlak verkleind wordt.

Het wordt op de locatie, door middel van onderhavig TAM-omgevingsplan, onmogelijk gemaakt om in de toekomst nog dieren te kunnen houden of andere agrarische activiteiten met substantiële emissies naar de omgeving te ontplooiën. Tevens is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat een bijdrage levert aan de verbetering van de omgevingskwaliteit op de locatie en in de directe omgeving, wat dus tevens een bijdrage aan de positieve gezondheid inhoudt.

Endotoxine

In het kader van gezondheid en een acceptabel woon- en leefklimaat is het aspect 'endotoxine' ook van belang. Endotoxinen zijn celwandresten van bacteriën die bij mensen onder meer luchtwegklachten kunnen veroorzaken. Endotoxinen verspreiden zich via stof uit stallen. Er kan ook uitstoot zijn bij mestopslag en -overslag, mestbehandeling en mestverspreiding op het land. Pluimvee en varkens zijn de belangrijkste bronnen.

Het bevoegd gezag bepaalt of – en zo ja, welke – maatregelen voor endotoxinen nodig zijn. Voor endotoxinen is er geen landelijk toetsingskader. Het is een eigen afweging van gemeenten en provincies of, en hoe, ze blootstelling aan endotoxinen een plek willen geven in hun beleid. De provincie Noord-Brabant heeft een endotoxinen toetsingskader opgesteld maar dit is vrij grofmazig. In de afgelopen jaren, waarin een strengere versie van dit beleid eiste dat voldaan werd aan de advieswaarde van 30 EU/ m³ van de Gezondheidsraad is gebleken dat dit belemmering vormde voor gewenste ruimtelijk ontwikkelingen, zoals het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

In de afgelopen jaren zijn er geen noemenswaardige ontwikkelingen geweest op het gebied van endotoxinen. Er zijn geen nieuwe onderzoeksinzichten en de ontwikkeling van een nauwkeurige rekenmethode ligt stil. Er is aangekondigd dat er geen landelijk toetsingskader endotoxinen zou komen.

Bij ruimtelijke aanvragen, zoals onderhavige functiewijziging, wenst de gemeente de belasting van endotoxinen inzichtelijk te maken als gezondheidsrisico, zodat een toekomstige bewoner ook weet wat het woon- en leefklimaat is van de woning waar hij gaat wonen. Voldoende afstand is vaak een passende maatregel. Endotoxinen worden verspreid via stof. Endotoxinen zitten gehecht aan stofdeeltjes, met name de stofdeeltjes groter dan PM₁₀. Dat grove stof slaat relatief snel neer, zodat het zich niet ver verspreidt.

Conclusie endotoxines

Vanwege geur en fijnstof moet er al een bepaalde afstand zijn tussen stallen en een gevoelig object. Zoals uit de paragrafen 4.1, 4.3 en 4.5 van deze toelichting blijkt, wordt er aan de gestelde afstandseisen voldaan, waardoor geconcludeerd mag worden dat ook voldaan wordt aan de advieswaarde van 30 EU/m³ (bron: IPLO). Endotoxine vormt op grond hiervan geen belemmering voor het planvoornemen.

Er ligt geen geitenhouderij binnen een afstand van 2 km van de locatie waardoor de gezondheid ten opzichte van geitenhouderijen gewaarborgd is.

Gebruik van gewasbeschermingsmiddelen

Wanneer een nieuwe, voor drift gevoelige functie wordt mogelijk gemaakt in de nabijheid van gronden met een bestemming die het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen toestaat, is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan spuitzones. Dit is van belang in het kader van de volksgezondheid, vanwege de mogelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door middel van drift.

Onder drift wordt verstaan: het gedeelte van het gewasbeschermingsmiddel dat tijdens het spuiten buiten het bestemde agrarische perceel terechtkomt, bijvoorbeeld op de bodem van aangrenzende percelen of als neerslag vanuit de lucht. Drift vormt een directe bron van verontreiniging van de leefomgeving en kan leiden tot contact met gewasbeschermingsmiddelen door mensen en dieren in de omgeving.

De mogelijke risico's van drift zijn met name relevant bij het gebruik van middelen met een hoge toxiciteit en bij de aanwezigheid van kwetsbare groepen, zoals kinderen of ouderen. In dergelijke gevallen dient zorgvuldig te worden beoordeeld of de ruimtelijke inpassing verantwoord is, eventueel met toepassing van mitigerende maatregelen of afstandsnormen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Voor het telen van gewassen in de openlucht gelden algemene rijksregels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De milieubelastende activiteit telen van gewassen in de openlucht staat in paragraaf 3.6.3 van het Bal. Alle in de open lucht plaatsvindende activiteiten, die het telen functioneel ondersteunen, vallen ook onder het telen van gewassen in de openlucht. Dit geldt dus ook voor het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. Artikel 3.209 van het Bal verwijst voor wat betreft het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen naar paragraaf 4.64 van het Bal. Deze paragraaf bevat de inhoudelijke regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 4.723c Bal) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Bal regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

Beoordeling

Wettelijk zijn er geen regels met betrekking tot aan te houden afstanden voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Op basis van het criterium 'evenredige toedeling van functies aan locaties' dient desondanks door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en de te realiseren nieuwe gevoelige functie, zoals een woning, kan worden gehanteerd. Afwijken van deze afstand is mogelijk mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Het plan voorziet in het beëindigen van een rundveehouderij, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt een oude langgevelboerderij gesloopt, waarvoor een kortgevelboerderij terug komt. Dit binnen de contouren van de bestaande langgevelboerderij. Dit gedeelte van het perceel krijgt eveneens de functie 'Wonen'. De gronden die binnen het plangebied liggen, maar buiten de functie 'Wonen' krijgen de functie 'Agrarisch'.

De volgende percelen met agrarische functie liggen op een afstand van minder dan 50 meter van het plangebied. Per perceel is de afstand aangegeven tot aan het plangebied en welke gewassen er geteeld worden. Hiervoor is gebruik gemaakt van de website van Boer en Bunder.

- **Perceel L684:** de afstand tussen het agrarische perceel en het plangebied bedraagt ca. 44 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de gevel van de toekomstige kortgevelboerderij bedraagt ca. 76 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de gevel van de bestaande bedrijfswoning bedraagt ca. 95 meter. Momenteel groeit er op dit perceel snijmaïs. Bij deze teelt worden in beperkte mate gewasbeschermingsmiddelen toegepast, doorgaans enkele keren per groeiseizoen. De werkzaamheden vinden plaats met inachtneming van de wettelijke voorschriften, waaronder het gebruik van minimaal 75% driftreducerende spuittechniek en het uitvoeren van bespuitingen bij gunstige weersomstandigheden (lage windsnelheid).

Daarnaast bevindt het agrarisch perceel zich ten zuidoosten van het plangebied, terwijl de heersende windrichting in Nederland west tot zuidwest is. Hierdoor is de kans op drift richting het plangebied beperkt. Rondom het plangebied wordt bovendien een landschappelijke inpassing gerealiseerd, die mede bijdraagt aan het beperken van eventuele verwaaing van gewasbeschermingsmiddelen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe en bestaande woning als aanvaardbaar kan worden gezien. Op basis van de beperkte spuitfrequentie, de ruimere afstand tot de woning, de ligging ten opzichte van de heersende windrichting en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onder de geschikte weersomstandigheden, kan worden geconcludeerd dat het risico op spuitdrift gering tot verwaarloosbaar is en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

- **Perceel L2087:** de afstand tussen het agrarische perceel en het plangebied bedraagt ca. 18 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de gevel van de toekomstige kortgevelboerderij bedraagt ca. 30 meter. De afstand tussen het agrarische perceel en de gevel van de bestaande bedrijfswoning bedraagt ca. 60 meter. Ook op dit perceel groeit momenteel gras. In het algemeen geldt dat grasland slechts beperkt bespoten wordt, afhankelijk van het specifieke doel van het gras (bijvoorbeeld weidegras, natuurbeheer of voederwinning) en de mate van onkruiddruk. In de praktijk wordt grasland vaak niet of slechts incidenteel bespoten en wanneer dit wel gebeurt, is dit meestal gericht op de beheersing van breedbladige onkruiden. Het aantal toepassingen is dan beperkt, en er wordt gespoten volgens de geldende voorschriften en weersomstandigheden, waaronder het alleen uitvoeren van bespuitingen bij lage windsnelheden.

Het perceel ligt ten noordoosten van het plangebied. Gezien de in Nederland doorgaans heersende west- tot zuidwestelijke wind, betekent dit dat de wind in de meeste gevallen van het plangebied afwaait. Hierdoor is de kans op eventuele drift naar de gevoelige functie zeer gering. Op basis van de beperkte spuitfrequentie in grasland, de ruimere afstand tot de woning, de ligging ten opzichte van de heersende windrichting en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onder de geschikte weersomstandigheden, kan worden geconcludeerd dat het risico op spuitdrift gering tot verwaarloosbaar is en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar.

- **Percelen L2262 en L7513:** direct grenzend aan de zuidelijke plangrens bevindt zich dit agrarisch perceel dat in gebruik is voor de teelt van snijmaïs. Bij deze teelt worden in beperkte mate gewasbeschermingsmiddelen toegepast, doorgaans enkele keren per groeiseizoen. De werkzaamheden vinden plaats met inachtneming van de wettelijke voorschriften, waaronder het gebruik van minimaal 75% driftreducerende spuittechniek en het uitvoeren van bespuitingen bij lage windsnelheden.

De afstand tussen het agrarisch perceel 7513 en de gevel van de nieuwe kortgevelboerderij bedraagt circa 34 meter, en tot de gevel van de bestaande woning circa 24 meter. De afstand tussen het agrarisch perceel 2262 en de gevel van de nieuwe kortgevelboerderij bedraagt circa 66 meter, en tot de gevel van de bestaande woning circa 44 meter. Ter plaatse van de perceelsgrens wordt een struweel van circa 2 meter breed aangelegd, dat mede fungeert als fysieke driftbuffer.

De agrarische percelen liggen ten zuiden van het plangebied. De heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west, waardoor de wind doorgaans van het plangebied af waait. Slechts een beperkt deel

van het jaar komt de wind uit zuidelijke richting, waarbij drift richting het plangebied theoretisch mogelijk is. Gezien de beperkte frequentie van zuidelijke wind, de toegepaste driftreducerende maatregelen en de aanwezigheid van het struweel, wordt de kans op verwaaiing van gewasbeschermingsmiddelen richting de woningen verwaarloosbaar klein geacht.

Gelet op de aard van de teelt, de toegepaste maatregelen, de afstand tot de woningen en de ligging ten opzichte van de heersende windrichting, wordt geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het plan in zoverre in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- **Perceel L3276:** direct grenzend aan de oostelijke plangrens bevindt zich dit agrarisch perceel dat in gebruik is voor de teelt van snijmaïs. In de feitelijke situatie wordt dit perceel tevens deels gebruikt als koepad. Bij deze teelt worden in beperkte mate gewasbeschermingsmiddelen toegepast, doorgaans enkele keren per groeiseizoen. De werkzaamheden vinden plaats met inachtneming van de wettelijke voorschriften, waaronder het gebruik van minimaal 75% driftreducerende spuittechniek en het uitvoeren van bespuitingen bij lage windsnelheden.

De afstand tussen het agrarisch perceel en de gevel van de nieuwe kortgevelboerderij bedraagt circa 44 meter, en tot de gevel van de bestaande woning circa 74 meter.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een struweel van circa 2 meter breed aangelegd, dat tevens fungeert als fysieke driftbuffer tussen het agrarische perceel en de woningen. De afstand tussen het agrarisch perceel en de gevels van de woningen is zodanig dat, mede gelet op de aard van de teelt (akkerbouw), de toegepaste driftreducerende maatregelen en de aanwezigheid van het struweel, geen sprake is van een onaanvaardbaar risico op blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen.

Het agrarisch perceel ligt ten oosten van het plangebied. De heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west, waardoor de wind doorgaans van het plangebied af waait. Hierdoor is de kans op drift richting de woningen zeer beperkt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie spuitzones

Rondom het plangebied bevinden zich enkele agrarische percelen waarop snijmaïs en gras wordt geteeld. Deze teelten kennen een beperkte toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, doorgaans enkele keren per groeiseizoen en met inachtneming van de wettelijke voorschriften. Hierbij wordt gebruikgemaakt van minimaal 75% driftreducerende spuittechniek en wordt uitsluitend gespoot bij lage windsnelheden. De afstand tussen de agrarische percelen en de woningen in het plangebied varieert van circa 24 tot 95 meter. Bovendien wordt rondom het plangebied een landschappelijke inpassing gerealiseerd met een struweel van circa 2 meter breed, dat fungeert als fysieke driftbuffer.

De ligging van de agrarische percelen is overwegend gunstig ten opzichte van de heersende windrichting (zuidwest tot west), waardoor de kans op drift richting de woningen beperkt is. Gezien de aard van de teelten, de toegepaste maatregelen, de afstand tot de woningen en de aanwezige beplanting wordt geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan.

Conclusie gezondheid

Zoals ook in de voorgaande paragrafen in deze motivering is geconcludeerd, zijn er geen omgevingsaspecten of thema's die zorgen voor een verslechtering van de fysieke leefomgeving. Het aspect 'gezonde fysieke leefomgeving' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

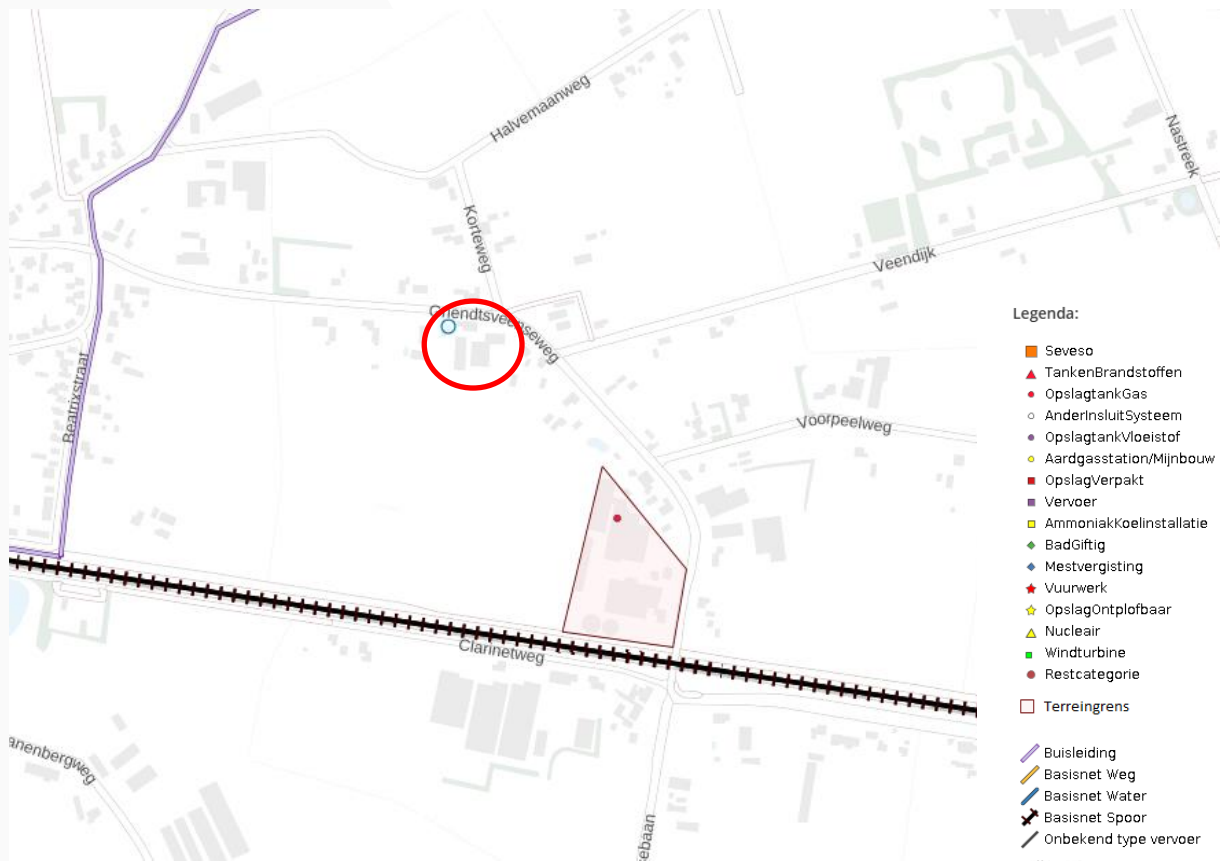
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Toets initiatief

Op grond van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en om het plangebied.



Figuur 4.7.1 Uitsnede Atlas Leefomgeving kaart 'Externe veiligheid' (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

Conclusie externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat onderhavige planlocatie niet ligt binnen een plaatsgebonden risico contour (PR10⁻⁶) of een brand-, explosie en/of gifwolkaandachtsgebied. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit TAM-omgevingsplan.

4.8. Trillingen

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van het tijdelijk omgevingsplan. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trilling gevoelige ruimte van een trilling gevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 van het tijdelijk omgevingsplan en artikel 5.87 Bkl.

Er zijn in de (directe) omgeving van de planlocatie geen bronnen aanwezig die mogelijk trillinghinder kunnen veroorzaken, zoals spoorlijnen. Er wordt verondersteld dat trillingen op deze locatie geen problemen opleveren.

Conclusie Trillingen

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuw trillinggevoelig gebouw gerealiseerd. Gelet op de afwezigheid van trilling veroorzakende bronnen in de omgeving van het initiatief kan worden geconcludeerd dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Kabels en leidingen

Er kunnen planologisch relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. De locaties van deze leidingen worden aangegeven in het omgevingsplan als ze voorkomen in het gebied.

In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen. De dichtstbijzijnde hoogspanningsverbinding 'Maasbracht – Dodewaard' bevindt zich op een afstand van ca. 1,19 km. Het aspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie kabels en leidingen

Gelet op vorenstaande vormt het aspect 'kabels en leidingen' geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10. Water

De motivering van een omgevingsplan beschrijft de waterhuishoudkundige belangen die van toepassing zijn op de ontwikkeling. De 'weging van het waterbelang' (voorheen watertoets) is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de weging van het waterbelang is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. De weging van het waterbelang maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan

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

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

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

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

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

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

Waterschapsverordening

De waterschapsverordening is een aanvulling op regels uit de Omgevingswet. De waterschapsverordening is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals agrariërs en tuinders. De voorschriften geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn.

Toets plangebied

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat bij een toename van verharding van meer dan 500 m² 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).

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard is op dit moment al aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. In de toekomstige situatie zal er enkel nog sprake zijn van huishoudelijk afvalwater, en dit blijft aangesloten op het riool.

Hemelwater

Er wordt ca. 1.919 m² aan bebouwing gesloopt. Bij de bestaande bedrijfswoning wordt de mogelijkheid gecreëerd om een garage bij te bouwen van 100 m². In totaliteit komt het aantal m² verhard oppervlak uit op 300 m².

Daarnaast wordt de langgevelboerderij herbouwd in de vorm van een kortgevelboerderij. De exacte afmetingen hiervan zijn nog niet bekend. Dit zal met de bouwaanvraag van de kortgevelboerderij worden meegenomen.

Voor wat betreft de bestaande bedrijfswoning, is met een bergingseis van 60 mm/m² een bergingscapaciteit van 18 m³ nodig. De voorziening heeft een capaciteit van 20 m³. Dit is voldoende om het overgrote deel van de buien op te vangen en te infiltreren. Bij extreme buien kan het hemelwater eventueel overlopen op het naastgelegen grasland.

Voorkomen van wateroverlast

Met onderhavig planvoornemen wordt er niet op grote schaal gebouwd. De ruimtelijke inrichting van het plangebied leidt daarmee niet tot een grotere kans op wateroverlast, zo ook niet voor omliggende percelen.

Conclusie Water

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de functiewijziging.

4.11. Verkeer en parkeren

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties hoort ook goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

De ontwikkeling heeft betrekking op het beëindigen van een rundveehouderij en het wijzigen van de functie naar 'Wonen' en 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Tevens vindt verkleining van het bouwvlak plaats.

4.11.1. Verkeer

Het plangebied blijft ontsloten via de Griendtsveenseweg. Elke woning heeft een eigen inrit, die reeds bestand zijn. Er hoeven daarom geen nieuwe inritten te worden gerealiseerd. Deze wijziging zal geen aantasting van de verkeersveiligheid tot gevolg hebben. Het aantal verkeersbewegingen neemt af ten opzichte van de huidige situatie.

4.11.2. Parkeren

Regeling parkeernormen Deurne 2019

Voor de parkeervoorzieningen wordt als uitgangspunt de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' gebruikt. De parkeernorm in zone 3 voor een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor het aandeel bezoekers is in de nota 0,3 parkeerplaats per woning opgenomen. Voor twee vrijstaande koopwoningen komt dit neer op 5,4 parkeerplaatsen in totaal (2 x 2,7).

Beide woningen krijgen een eigen oprit, waarbij er ruim voldoende plek is om minimaal 5 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse.

4.12. Archeologie en cultuurhistorie

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan.

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Dit volgt uit artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructie geldt nadrukkelijk ook voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Aantoonbaar betekent dat de verwachting gebaseerd is op relevante bodemkundige, archeologische of historische informatie.

Om hieraan gevolg te kunnen geven, maakt de gemeente een inventarisatie en analyse van het binnen de gemeente aanwezige en te verwachten cultureel erfgoed. Voor het te behouden cultureel erfgoed moet de gemeente een toereikend beschermingsregime instellen.

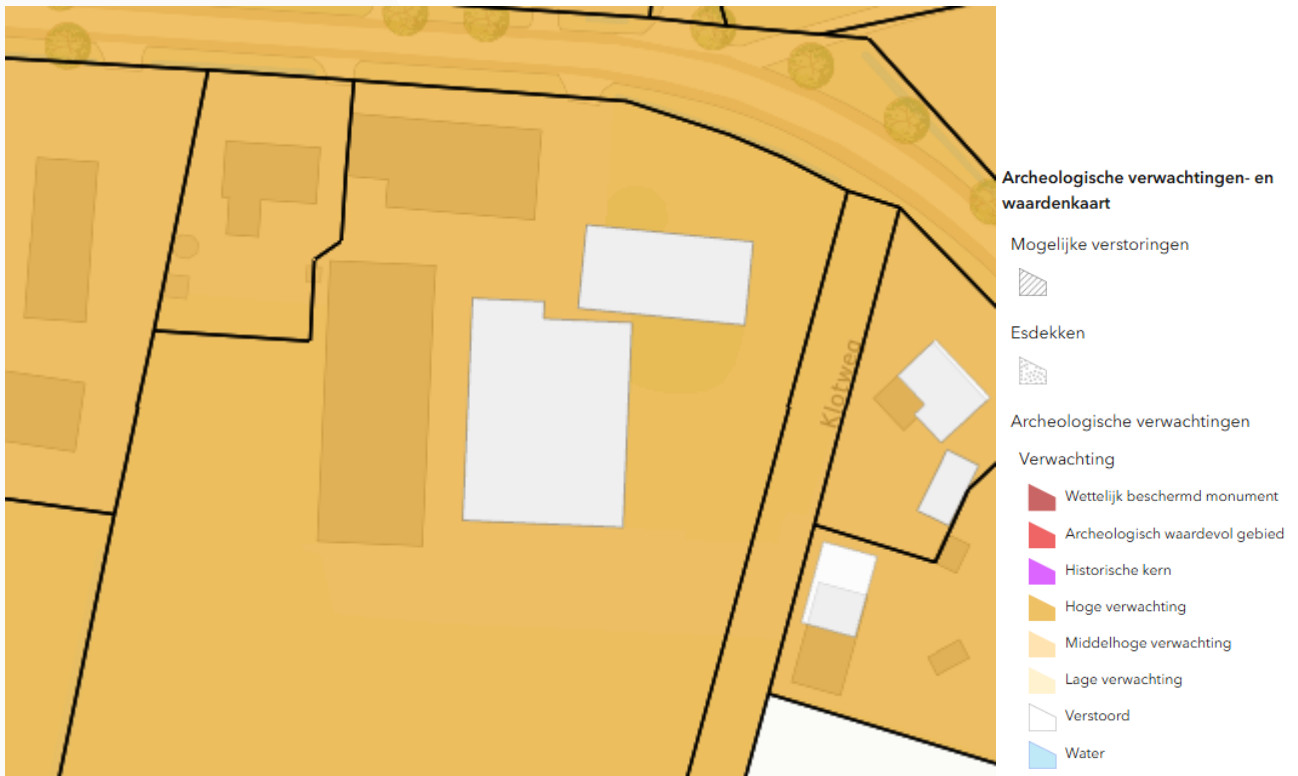
Bij cultureel erfgoed kan het gaan om:

- monumenten zoals (bouw)werken
- tuinen en parken
- bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten
- stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen

De gemeente legt de te beschermen gemeentelijke en provinciale monumenten vast in het omgevingsplan.

Archeologisch erfgoed

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische verwachtingen en waardenkaart 2020 van de gemeente Deurne. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische functies en cultuurhistorische functies opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.



Figuur 4.12.1 Uitsnede archeologische verwachtingen kaart (bron: atlas.odzob.nl)

Voor buitenplanse ontwikkelingen heeft de gemeenteraad onlangs een nieuwe archeologische verwachtingen en waardenkaart vastgesteld is. Daarbij heeft dit perceel een hoge verwachting toegekend gekregen, waarbij onderzoek nodig is bij bodem versturende werkzaamheden dieper dan 30 cm en over een oppervlak groter dan 250 m².

Echter vindt de nieuwbouw van de kortgevelboerderij plaats binnen de bestaande contouren van de beeldbepalende boerderij. De grond ter plaatse is reeds geroerd, waardoor onderzoek niet van toepassing is.

Cultuurhistorisch erfgoed

Binnen het plangebied liggen geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook is geen sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Conclusie Archeologie en cultuurhistorie

Als gevolg van het planvoornemen worden geen archeologische en/of cultuurhistorische waarden aangetast.

4.13. Natuur

In de toelichting van een omgevingsplan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebieden

Gebiedsbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijnen) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel zonder vergunning niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een omgevingsplan of inpassingsplan is niet toegestaan, wanneer het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (zoals ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking. Getoetst dient te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (zoals door geluid, licht, etc.).

Toets plangebied

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Deurnsche Peel & Mariapeel op een afstand van ca. 2,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Doordat het plangebied buiten de begrenzing van Natura 2000-gebieden ligt kunnen directe negatieve effecten, zoals oppervlakteverlies, op voorhand uitgesloten worden. Versturende effecten door bijvoorbeeld licht of geluid tijdens de (sloop)werkzaamheden zijn ook uitgesloten, vanwege de ruime afstand en tussenliggende infrastructuur.

Significante negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Echter, in dit geval betreft het een omschakeling van een veehouderijlocatie naar een woonlocatie, wat met zich brengt dat er sprake zal zijn van een substantiële afname van stikstofemissie als gevolg van het beëindigen van de agrarische activiteiten. Er worden geen nieuwe activiteiten op de locatie mogelijk gemaakt, die een stikstofdepositie tot gevolg hebben.

Houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Een andere vorm van gebiedsbescherming is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Limburg uitgewerkt in de Omgevingsverordening Limburg. Binnen het natuurnetwerk streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

De dichtstbijzijnde grens met een NNN-gebied is gelegen op een afstand van ca. 2 kilometer ten noorden van het plangebied. Gelet op de aard en de omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat dit niet leidt tot aantasting c.q. doorkruising van het Natuur Netwerk Nederland.

Soortenbescherming

De bescherming van dier- en plantensoorten valt ook binnen de kaders van de Aanvullingswet natuur. De wet geldt voor iedereen die negatieve effecten veroorzaakt op exemplaren of leefgebied van beschermde planten en dieren. Voor alle planten en dieren geldt een algemene zorgplicht.

Activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantensoorten zijn verboden. Opzettelijk verstoren is niet strafbaar en opzettelijk verstoren van vogels is in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder goed van te voren onderzoek naar beschermde soorten te hebben uitgevoerd, blijft strafbaar.

Binnen het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten luiden als volgt: *'het voornemen zoals opgenomen in de inleiding 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 Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden'.

Als voorwaarde staat in het rapport nog het volgende opgenomen: *'Alle sloop- en rooiwerkzaamheden moeten starten buiten het broedseizoen. Er bestaat geen wettelijk vastgestelde periode voor het broedseizoen. De aanwezigheid van een broedgeval is hierin leidend. Indicatieve datumgrenzen is de periode van 15 maart tot 15 juli. Wanneer dit niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecologisch deskundige gecontroleerd worden of er bezette nesten aanwezig zijn. Op deze manier wordt verstoring en beschadiging van een nest voorkomen'.*

Het volledige rapport van het ecologisch onderzoek is als **bijlage 6** bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie natuur

Alle sloop- en rooiwerkzaamheden zullen worden gestart buiten het broedseizoen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de functiewijziging binnen het plangebied.

4.14. Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (hierna: mer.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Toets

Het initiatief betreft het saneren van een bestaande rundveehouderijlocatie. De agrarische activiteiten worden beëindigd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt de bestaande, cultuurhistorisch waardevolle boerderij, die in zeer slechte bouwkundige staat verkeert, gesloopt en herbouwd als een kortgevelboerderij, waarbij de karakteristieke hoofdvorm en materialen worden behouden.

In artikel 16.36, tweede lid, van de Omgevingswet is bepaald dat het bevoegd gezag voor een plan of programma een milieueffectrapport moet opstellen wanneer voor dat plan of programma een passende beoordeling verplicht is. Een passende beoordeling is vereist indien uit de voortoets blijkt dat significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 2,6 kilometer van het plangebied. Uit de uitgevoerde ecologische beoordeling blijkt dat significante effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Een passende beoordeling is dan ook niet vereist.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:3910) dat een plan kan worden aangemerkt als betrekking hebbend op een klein gebied op lokaal niveau indien het plangebied een oppervlakte beslaat van maximaal circa 1% van het gemeentelijk grondgebied. Het plangebied heeft een omvang van circa 0,26 hectare. Ten opzichte van het totale grondgebied van de gemeente Deurne bedraagt dit aanzienlijk minder dan 1%. Daarmee is sprake van een klein gebied op lokaal niveau als bedoeld in artikel 16.36, vierde lid, van de Omgevingswet.

Er is geen sprake van een project dat is opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Volstaan kan daarom worden met een plan-m.e.r.-beoordeling.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn de belangrijkste milieuaspecten, waaronder bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en ecologie/natuur, in beeld gebracht in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Tezamen met de overige hoofdstukken vormt dit de plan-m.e.r.-beoordeling in het kader van artikel 16.36, derde en vierde lid, van de Omgevingswet.

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een ontwikkeling die aanzienlijke milieueffecten kent. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsbesluit te kunnen nemen.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze ruimtelijke motivering een besluit nemen over de uitkomst van de plan-m.e.r.-beoordeling, en bepalen of al dan niet een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Het besluit dat geen MER hoeft te worden uitgevoerd, hoeft niet afzonderlijk te worden gepubliceerd in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure tegen de beslissing over de m.e.r.-plicht; bezwaar en beroep is slechts mogelijk in samenhang met de procedure voor dit wijzigingsbesluit (TAM-omgevingsplan).

Conclusie milieueffectrapportage

Bij de beoordeling is gekeken naar de kenmerken van het plan, de aard van de mogelijke milieueffecten en de kenmerken van de gebieden die mogelijk worden beïnvloed.

Het plan is beperkt van omvang en maakt geen activiteiten mogelijk die voorkomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het plan heeft geen kaderstellend karakter voor andere milieubelastende projecten. Er zijn geen significante effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten en ook geen andere aanzienlijke milieueffecten op milieu, landschap of omwonenden.

Gelet op de criteria uit bijlage II van de SMB-richtlijn – zoals de beperkte ruimtelijke omvang, het ontbreken van cumulatieve of grensoverschrijdende effecten, de aard van de bestaande omgeving en het ontbreken van kwetsbare milieugebieden – wordt geconcludeerd dat geen aanzienlijke milieueffecten optreden. Een milieueffectrapportage is daarom niet vereist.

4.15. Duurzaamheid en klimaat

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingssysteem, omgevingsinvloeden landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen.

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Door de cultuurhistorische langgevelboerderij te herbouwen, blijven de cultuurhistorische waarden van het gebied behouden en versterkt. Daarnaast wordt, als onderdeel van het plan, in het kader van landschappelijke inpassing groen aangeplant op de locatie. Dit groen draagt bij aan een versterking van de groen- en landschapsstructuren in de omgeving. Bewust toepassen van milieuvriendelijke producten zijn zaken waarop wordt gefocust.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

5.2. Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten alsook bij gebruiksactiviteiten die mogelijk worden op grond van een nieuw toegedeeld functie aan de locatie. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Opgemerkt dient te worden dat bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen specifieke activiteiten vanwege gebruikswijzigingen zijn aangewezen.

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een gebruikswijziging zonder aangewezen bouwactiviteit. Het betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, tevens eigenaar van de gronden en bestaande opstallen, fungeert als financiële drager van het voornemen en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het plan gemeoid.

Ter uitvoering van het plan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin worden afspraken gemaakt over de landschappelijke inpassing en nadeelcompensatie. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee verzekerd.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

5.4. Participatietraject

Ten behoeve van de planvorming is van belang dat inzicht geboden wordt in de wijze waarop burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken. In dit kader heeft initiatiefnemer in de fase van de opstelling van dit TAM-IMRO omgevingsplan in zijn directe omgeving een buurt dialoog gevoerd. De bewoners van Griendtsveenseweg 8, 10a, 25 en 27 worden mondeling geïnformeerd over het initiatief. Als bewijs van deze gevoerde dialoog, zullen de ondertekende formulieren bij de gemeente worden ingediend.

Daarnaast is voorliggend plan in vooroverleg besproken met de provincie Noord-Brabant alsook het Waterschap. Uit dit vooroverleg zijn geen opmerkingen voortgekomen, welke mogelijk zouden kunnen leiden tot aanpassingen van het plan.

In de fase van de besluitvorming (openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 Awb) worden de overige bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen betrokken en wordt hen de mogelijkheid geboden hun zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Zie ook volgende paragraaf.

5.5. Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het Gemeentebled. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Een omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikt iedere gemeente over één tijdelijk omgevingsplan. Dat tijdelijke omgevingsplan bestond op die datum uit alle op dat moment geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en beheersverordeningen, samen met een set regels die met de invoering van de Omgevingswet door het Rijk is overgedragen aan de gemeente. Deze set overgedragen regels wordt de 'bruidsschat' genoemd, die is opgenomen in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

Vanaf 1 januari 2024 worden geen nieuwe ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen meer in procedure gebracht, maar wordt waar nodig het omgevingsplan gewijzigd. Via het Omgevingsloket (regels op de kaart) is op termijn daarom nog maar één, geconsolideerd omgevingsplan te vinden, waarin alle wijzigingen integraal zijn verwerkt. Uiterlijk 2032 moet het gebiedsdekkend omgevingsplan 'nieuwe stijl' gereed zijn.

Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM)

Publicatie van een wijziging van het omgevingsplan moet plaatsvinden volgens de standaard STOP en de wijziging dient om raadpleegbaar te zijn via het Omgevingsloket te voldoen aan het Toepassingsprofiel Omgevingsplan (TPOD-omgevingsplan). Indien een gemeente technisch nog niet in staat is het omgevingsplan te wijzigen volgens STOP/TPOD kan gebruik worden gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kort gezegd inhoudt dat bij de wijziging van het omgevingsplan gebruik mag worden gemaakt van de IMRO-standaard, die voorheen werd gebruikt voor het opstellen en publiceren van bestemmingsplannen. Deze TAM wordt in de praktijk kortweg aangeduid als TAM-IMRO.

6.2. Opzet planwijziging

Ook al lijkt het juridisch deel van deze wijziging van het omgevingsplan op een bestemmingsplan, het karakter is anders. Inhoudelijk dient deze wijziging namelijk te voldoen aan de eisen die de Omgevingswet aan een wijziging van het omgevingsplan stelt, met uitzondering van de wijze van digitale vormgeving en publicatie. Anders dan een bestemmingsplan maakt deze wijziging van het omgevingsplan géén onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, maar maakt deze onderdeel uit van het nieuwe deel. In juridisch opzicht worden de in dit TAM-omgevingsplan opgenomen regels en locaties dus fictief toegevoegd aan het initieel omgevingsplan zoals dat per 1 januari 2024 is te raadplegen via het Omgevingsloket. Daarmee vormt het ook één geheel met de bruidsschat die al is opgenomen in hoofdstuk 22 van dat plan, de begripsbepalingen die zijn opgenomen in hoofdstuk 1 van dat plan en de slotbepaling die is opgenomen in hoofdstuk 23 van dat plan.

6.3. Artikelsgewijze toelichting

6.3.1. Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het omgevingsplan. Zo bepaalt de preambule dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22t en dat de artikelen gelezen moeten worden als artikel 22t.1, 22t.2, etc.

6.3.2. Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Toepassingsbereikbepaling (Artikel 1)

Lid 1

Dit lid bepaalt dat de regels uit onder andere oude bestemmingsplannen (en andere planologische besluiten) niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in lid 3. Het TAM-omgevingsplan kan er (technisch) niet voor

zorgen dat de onderliggende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden verwijderd. Daarom dienen deze in een juridische regel niet van toepassing te worden verklaard.

Lid 2

Dit lid bepaalt dat een groot deel van de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als deze regels in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Is er geen sprake van strijd, dan gelden de regels wel.

Lid 3

In artikel 1 is het toepassingsbereik van dit TAM-omgevingsplan aangegeven, waarbij de koppeling is gelegd tussen de regels en de locatie c.q. plangebied met de geometrische bepaalde planobjecten.

Begripsbepalingen (Artikel 2 en 3)

In artikel 2 en 3 zijn ten opzichte van artikel 1 uit het omgevingsplan van de gemeente Deurne aanvullende begrippen opgenomen. Hierin worden omschrijvingen gegeven van de in het TAM-omgevingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Meet- en rekenbepalingen (Artikel 4)

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de meet- en rekenbepalingen in artikel 4 uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de manier waarop gemeten moet worden op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Aanvraagvereisten (Artikel 5)

In dit artikel is de koppeling gelegd met de aanvraagvereisten, als bedoeld in paragraaf 22.5.2 (van de bruidsschat). Deze zijn van overeenkomstig toepassing verklaard op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van de regels.

6.3.3. Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Algemeen gebruiksverbod (Artikel 6)

Dit artikel bevat een algemeen gebruiksverbod dat bepaald dat het in algemene zin verboden is om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Agrarisch (Artikel 7)

Het deel van de locatie waar de stallen hebben gestaan, heeft de functie 'Agrarisch' gekregen. Deze functie is primair gericht op het agrarisch grondgebruik. Bebouwing is op deze gronden niet toegestaan.

Wonen (Artikel 8)

De locatie heeft de functie 'Wonen' gekregen. Deze functie is primair gericht op wonen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuin/erf, ontsluiting, parkeren op eigen terrein, hemelwatervoorzieningen e.d. Binnen de woonfunctie vallen de bestaande (voormalige bedrijfs-)woning en het bijgebouw, alsmede de te herbouwen kortgevelboerderij.

Waarde – Archeologie (Artikel 9)

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Er gelden in het kader van archeologie aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken met daarbij behorende aanvullende aanvraagvereisten (archeologisch onderzoek). Aan de omgevingsvergunning kan het college van burgemeester en wethouders maatwerkvoorschriften stellen ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden. Er geldt tevens een vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, waaronder het slopen van bouwwerken en het verwijderen van funderingen. Het opgenomen vervatte verbod geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008).

6.3.4. Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (Artikel 10)

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene gebruiksactiviteiten (Artikel 11)

In dit artikel worden regels gesteld aan het ondergronds bouwen. Dit is alleen toegestaan onder gebouwen of in gronden aansluitend aan deze gebouwen. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Algemene gebruiksactiviteiten (Artikel 12)

In dit artikel wordt strijdig gebruik aangehaald, alsmede de regels omtrent parkeren. Bij elke ontwikkeling dienen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 13)

In dit artikel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' nader uitgelegd. Het gebruik en (doen) laten gebruiken van de gronden en opstallen conform de artikelen 7.21 en 8.2 is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het College van Burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de te herbouwen boerderij, is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)

In dit artikel worden algemene afwijkingsregels opgesomd, waarvoor een vergunningplicht geldt. Daarnaast worden de beoordelingsregels per afwijkingsmogelijkheid opgesomd.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)

Dit artikel bevat een wijzigingsregel, waarmee het bevoegd gezag het plan zodanig kan wijzigen, dat de inhoudsmaat van een (bedrijfs-)woning kan worden vergroot, mits aan de in dit artikel gestelde beoordelingsregels wordt voldaan.

6.3.5. Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Overgangsrecht (Artikel 16)

Dit artikel bevat standaard overgangsrecht voor bouwen en gebruik.