

Wijzigingsplan

toevoegen bedrijfswoning

Molenhof 1a Deurne





Colofon:

Titel: 'Wijzigingsplan toevoegen bedrijfswoning; Molenhof 1a, Deurne'

Locatie gegevens: Molenhof 1a 5752 RZ Deurne, gemeente Deurne

Opdrachtgever: Dhr. J. Bankers

Kenmerk plan: NL.IMRO.0762.BPW201701-C001

Opdrachtnemer: Van Santvoort Advies



Adres: Paterslaan 2a, 5701 NZ Helmond

E-mail: info@helmond.vansantvoort.nl

Auteur: ing. F.M. van Eijndhoven

Versie: Vastgesteld 11-7-2017

Datum: 12-7-2017



Samenvatting



Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de planologische realisatie van één bedrijfswoning bij de paardenhouderij aan de Molenhof 1a te Deurne. Voorafgaand aan dit wijzigingsplan is een principe verzoek ingediend. Het college van Burgemeester en wethouders heeft op 4 oktober 2016 positief ingestemd met het principeverzoek om mee te werken aan de realisatie van een bedrijfswoning ter plaatse.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' (tweede herziening) van de gemeente Deurne is vastgesteld op 16 februari 2016 en gedeeltelijk in werking getreden. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en de functieaanduidingen: 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Op basis van artikel 6.8.4 is het mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid de bedrijfswoning planologisch toe te staan. Zowel de gemeente als ook de AAB staan positief tegenover de ontwikkeling.

Naast de bedrijfswoning wordt op de locatie een paardenhouderij gerealiseerd. Deze paardenhouderij is planologisch al vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. De initiatiefnemer dhr. J. Bankers wil de bedrijfswoning en de paardenhouderij gelijktijdig realiseren. De te bouwen bedrijfswoning wordt integraal opgenomen (in pandig) in de paardenhouderij.

Dit wijzigingsplan geeft aan op welke wijze de bedrijfswoning planologisch gezien gerealiseerd kan worden en bevat tevens de bijbehorende regels en verbeelding. In dit wijzigingsplan is tevens rekening gehouden met de aangepaste regels die opgenomen zijn in de derde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wat nu in voorbereiding is.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 19 mei 2017 t/m 29 juni 2017 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is één reactie door de provincie Noord-Brabant ingediend.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan op 11 juli 2017 vastgesteld.



Inhoudsopgave



Samenvatting	4
Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel van ruimtelijke onderbouwing	7
1.3 Plangebied	7
1.4 Bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	8
2. Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	19
3. Planvorming	23
3.1 Ruimtelijke aspecten	23
3.2 Landschappelijke inpassing / kwaliteitsverbetering	25
3.3 Verkeer en Parkeren	26
3.4 Advies AAB	26
4. Milieutechnische aspecten	27
4.1 Geurhinder	27
4.2 Geluid	28
4.3 Luchtkwaliteit	29
4.4 Bodem	31
4.5 Bedrijven en milieuzonering	32
4.6 Gezondheidsrisico's	32
4.7 Natuur, landschap en ecologie	34
4.8 Archeologie & Cultuurhistorie	35
4.9 Externe veiligheid	36
4.10 Waterparagraaf	37
4.11 Kabels & Leidingen	39
5. Afwegingskader & Eindconclusie	40
5.1 Afwegingskader	40
5.2 Eindconclusie	41
6. Uitvoerbaarheid en procedure	42
7. Juridische planopzet	43
8. Zienswijzen	44



Bijlage bij de toelichting:

Bijlage 1: Ondernemingsplan

Bijlage 2: Erfinrichting en landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Advies AAB

Bijlage 4: Geur onderzoek

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Bijlage 6: Bodemonderzoek

Bijlage 7: Quicksan Flora en Fauna



1. Inleiding



1.1 Aanleiding

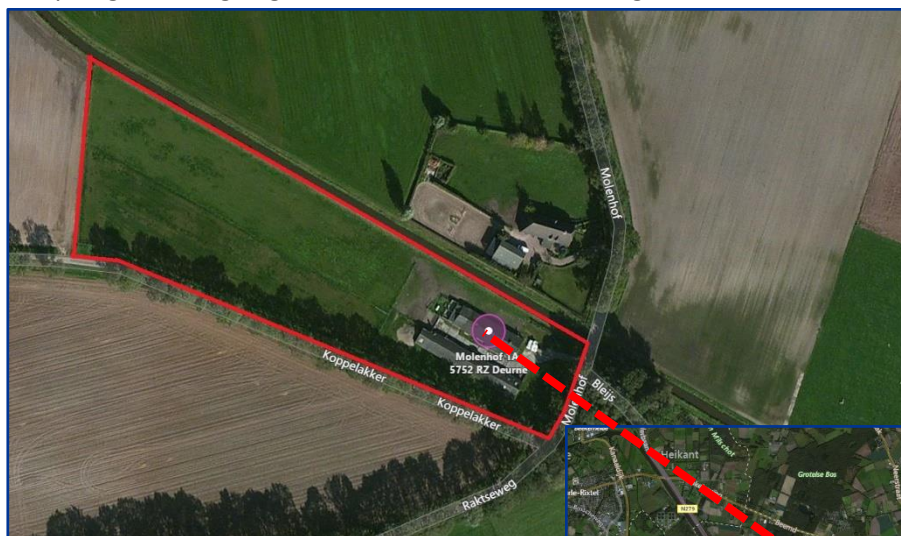
De heer J. Bankers (hierna te noemen initiatiefnemer) is eigenaar van het object Molenhof 1a te Deurne. Het object heeft nu de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' met aanduiding 'paardenhouderij'. Conform het vigerende bestemmingsplan perceel is geen bedrijfswoning toegestaan. Op het perceel staan nu twee oude varkenstallen. In de toekomstige situatie worden deze stallen gesloopt en wordt er een geheel nieuw object gerealiseerd t.b.v. de paardenhouderij. Bij de paardenhouderij wil de initiatiefnemer ook een bedrijfswoning realiseren. Deze bedrijfswoning wordt in pandig opgenomen. De bouwwerken zoals deze getekend zijn voor de paardenhouderij incl. de bedrijfswoning voldoen qua maatvoering aan de bestaande eisen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is er dan ook voor bedoeld om de functie van de bedrijfswoning planologisch toe te staan.

1.2 Doel van ruimtelijke onderbouwing

Dit wijzigingsplan is opgemaakt ter onderbouwing dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Aangetoond wordt dat het plan aan de regels uit het bestemmingsplan voldoet. De gemeente Deurne heeft positief ingestemd met het principeverzoek om een bedrijfswoning toe te staan.

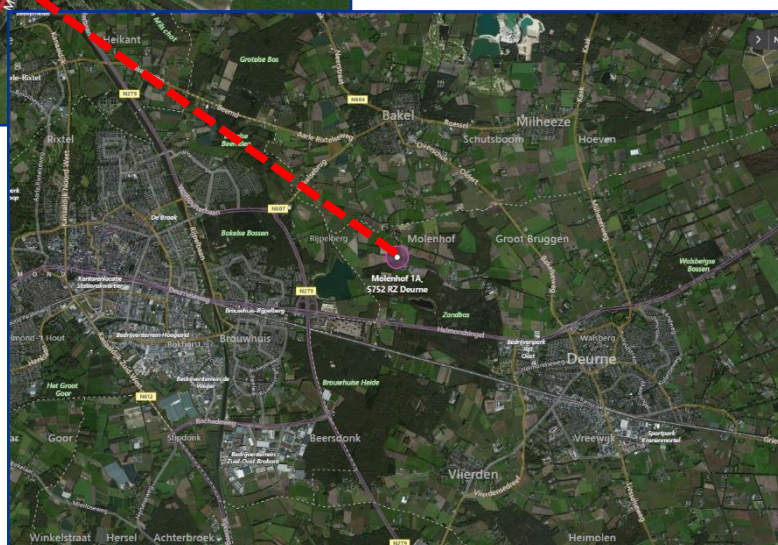
1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Molenhof 1a in de gemeente Deurne:



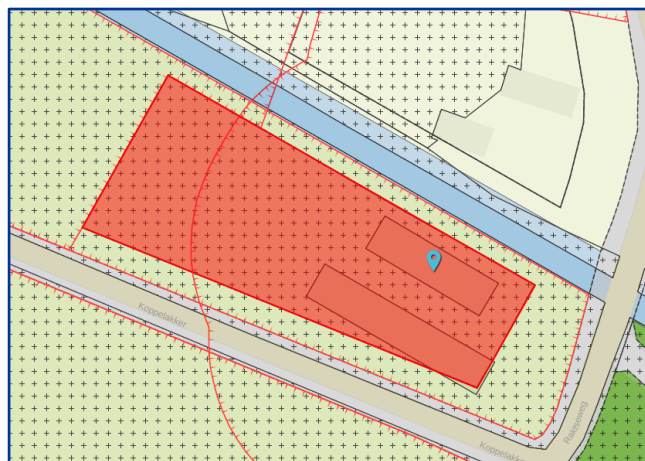
Figuur 1: Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Deurne en ligt in het fijnmazige agrarisch landschap tussen Helmond, Bakel en Deurne in. De locatie wordt omsloten door de Molenhof, de Koppelakker (doodlopende weg) en de beek de Vlier. Het perceel is kadastraal bekend als Gemeente Deurne, sectie V & nummer 25.



1.4 Bestemmingsplan

Het plangebied behoort tot het bestemmingsplan 'Tweede herziening Buitengebied' van de gemeente Deurne, vastgesteld op 16 februari 2016 en gedeeltelijk in werking. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' en de functieaanduidingen: 'paardenhouderij', 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Op basis van artikel 6.8.4 is het mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid de bedrijfswoning planologisch toe te staan:



6.8.4 Wijziging toevoegen bedrijfswoning

Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde het bouwen van een eerste bedrijfswoning toe te laten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. er mag geen sprake zijn van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgesplitste bedrijfswoning;
- c. uit een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen moet blijken dat het hebben van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- d. de woning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- e. de afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
- f. de afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
- g. de nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- h. de nieuwe woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- j. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- k. de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt verwijderd;
- l. er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
- m. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.

In hoofdstuk 5 wordt samengevat op welke wijze voldaan wordt aan deze regels.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het beleidskader opgenomen. De planvorming wordt getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 geeft een beeld weer van de huidige situatie en de toekomstige situatie. Om aan te geven dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening worden in hoofdstuk 4 de milieutechnische aspecten behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de eindconclusie en hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid en procedure.



2. Beleidskader



2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. Het Rijk streeft hiermee naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Dit wil zij bereiken door een aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk richt zich uitsluitend op zaken die belangrijk zijn op landelijk niveau:

- De hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen).
- De waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk) en de milieukwaliteit.
- De bescherming van ons cultureel erfgoed en onze unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

Naast ruimte maken en het versimpelen en verbeteren van omgevingsrecht wordt er ook geïnvesteerd, met name in de capaciteit van de infrastructuur. Prioriteit krijgen de mainports, de Brainports en de Greenports, alsmede de achterlandverbindingen. Eén van de investeringen betreft de bereikbaarheid in Brabant, door de A58 tussen Tilburg en Eindhoven aan te pakken, hetgeen van belang is voor de Brainport Eindhoven.

Opgaven van nationaal belang voor de provincies Brabant en Limburg zijn onder andere:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost Nederland (Brainport Avenue) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport).
- Het borgen van de waterveiligheid en – kwaliteit en zoetwatervoorziening voor de korte termijn (zoals Maaswerken en uitvoering hoogwaterbeschermingsprogramma) en de lange termijn. Binnen het Deltaprogramma wordt deze opgave aangepakt.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De regels welke doorvloeien vanuit het Rijk zijn door vertaald in de provinciale verordening en het bestemmingsplan van de gemeente. Belangrijk aandachtspunt hierbij zijn de effecten op de EHS.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt de juridische doorvertaling van het rijksbeleid en is een verdere uitwerking van de Wet ruimtelijke ordening. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Belangrijke punten hierin zijn o.a. het zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare (natuur)gebieden en bescherming van het land tegen klimaatverandering, overstroming en wateroverlast, de uitoefening van defensietaken, toekomstige uitbreidingen van de hoofdinfrastructuur. Provincies dienen deze regels door te vertalen in hun beleid en verordeningen en vervolgens dienen deze regels ook een plek te krijgen in de verschillende bestemmingsplannen, aanpassingsplannen etc.



Doorvertaling planvorming paardenhouderij Molenhof 1a

Bij de planologische ontwikkeling van een bedrijfswoning ter plaatse komen geen nationale belangen in het geding. Onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels van het Barro.

2.1.3. Ladder duurzame verstedelijking

De ladder duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De motiveringseis om te voldoen aan de ladder duurzame verstedelijking is vervolgens vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Het systeem van de ladder zorgt voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming waar wel en waar niet mag worden gebouwd. De ladder is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de hand van 3 stappen dient het ruimtelijk vraagstuk gemotiveerd te worden:

1. Bepalen van de regionale vraag naar ruimte
2. Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied
3. Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

De ladder duurzame verstedelijk is erop bedoeld om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen. Hierdoor wordt versterking van het buitengebied tegengegaan. Uitgangspunt is dat steden en dorpen niet onnodig 'uitdijen' terwijl er in de kernen nog ruimte is voor ontwikkelingen. Wanneer er in de kernen ontwikkellocaties zijn moeten deze eerst opgevuld worden alvorens men uitbreidt in het buitengebied. Ook wanneer het gaat om herstructureringsprojecten moet hier voorrang aangegeven worden.

Doorvertaling planvorming paardenhouderij Molenhof 1a

Onderhavig plan beschrijft de ontwikkeling van 1 bedrijfswoning die in pandig opgenomen wordt. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. De ladder is van toepassing op alle stedelijke ontwikkelingen. Wat is dan een stedelijke ontwikkeling? De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt:

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

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- Drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf))
- Één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland))

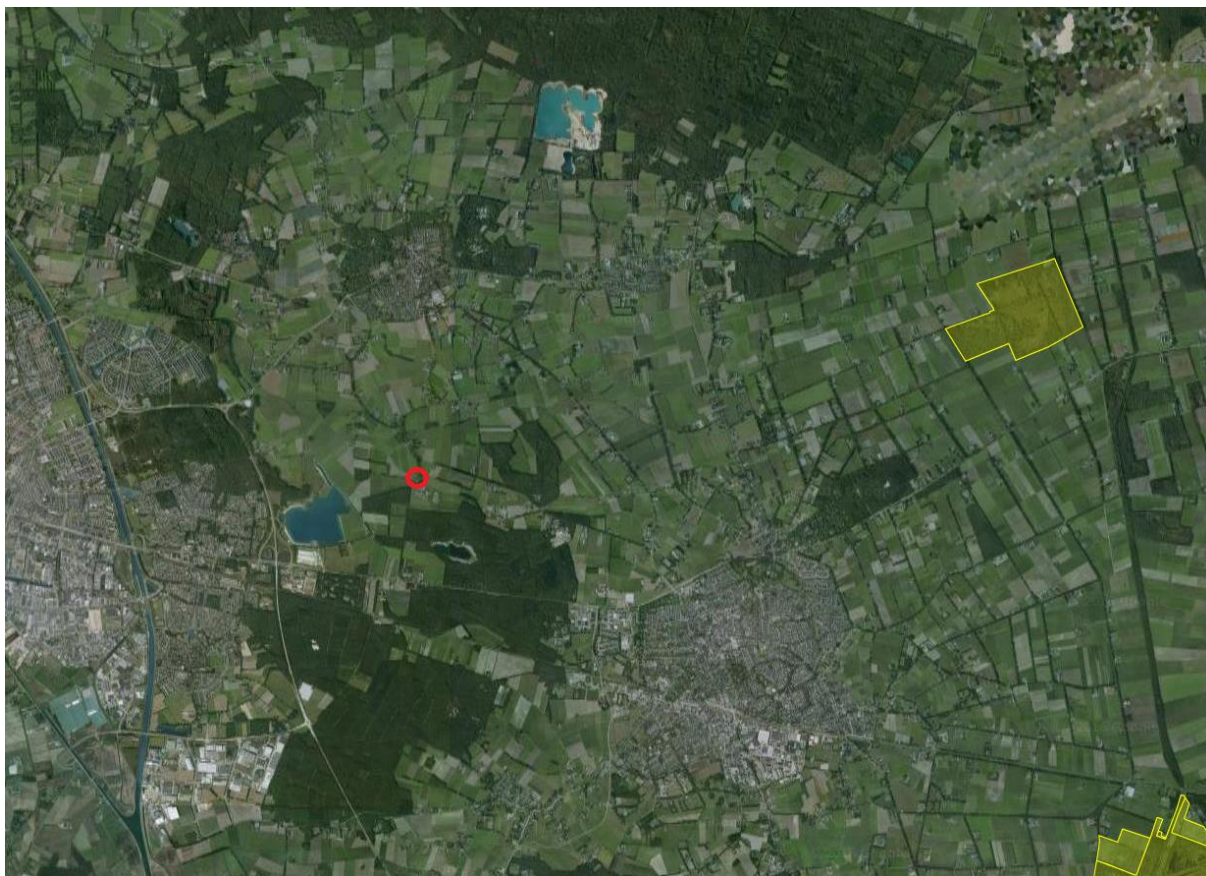
Onderhavig plan beschrijft de ontwikkeling van 1 bedrijfswoning die in pandig opgenomen wordt. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing. De extra bedrijfswoning is noodzakelijk voor de goede bedrijfsvoering van de paardenhouderij en wordt ingepast in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma van de gemeente Deurne past binnen de regionale woningbouw afspraken.

2.1.4 Natura 2000

Algemeen

Natura 2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt op geruime afstand van natura 2000- gebied: Deurnsche Peel & Mariapeel.





Figuur 3: Natura 2000-gebied

Het gebied bestaat uit de drie deelgebieden: Deurnsche Peel, Mariapeel en Grauwveen. Tezamen met de nabijgelegen Groote Peel zijn het restanten van wat eens een uitgestrekt oerlandschap was van levend hoogveen. Deze peelhoogvenen werden grotendeels afgegraven tot op de zandondergrond. Door de verschillende verveningsgeschiedenis van de onderdelen van het gebied is er een grote en fijnschalige variatie in vegetatie en landschap. Op de grote restveeneenheden is nog een relatief grote veendikte aanwezig, waarop door herstelbeheer inmiddels ook op verschillende plaatsen ontwikkeling van hoogveenbegroeiingen plaats vindt. De Deurnsche Peel is het noordelijk deel dat het dichtste bij het plangebied is gelegen. Het betreft het Brabantse deel van het gebied. In dit gebied is tot in de jaren zeventig turf gewonnen.

Gemeenten dienen in het kader van de planologische uitvoerbaarheid en het zorgvuldigheidsbeginsel in het bestemmingsplan op voorhand rekening te houden met de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Op grond van de Natuurbeschermingswet moet een passende beoordeling worden gemaakt voor een plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Programma Aanpak Stikstof

Het programma aanpak stikstof (PAS) 2015-2021, dat op 1 juli 2015 in werking is getreden, is partieel herzien. Het partieel herziene programma is op 15 december 2015 in werking getreden. Vanaf 1 juli kunnen meldingen worden gedaan en Natuurbeschermingswetvergunningen onder de PAS worden aangevraagd bij de provincies en in sommige gevallen bij het Rijk. De PAS combineert twee manieren om de natuurdoelen van Natura 2000 zeker te stellen:



- Het blijvend laten dalen van de stikstofdepositie door het nemen van maatregelen aan de bron.
- Het uitvoeren van herstelmaatregelen voor stikstofgevoelige natuur.

Met de inwerkingtreding van het PAS geldt alleen nog een vergunningplicht voor activiteiten die meer dan 1 mol stikstofdepositie per hectare per jaar geven op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied. Bij een stikstofdepositie tussen de 0,05 mol en 1 mol N/ha/j bestaat er een meldingsplicht. Voor vergunningaanvragen en -verlening wordt gebruik gemaakt van het rekeninstrument AERIUS.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De invloed van het toevoegen van 1 woning op de Natura-2000 gebieden is zeer klein. De afstand van de woning tot het dichtstbijzijnde gelegen gebied is zo groot dat de impact verwaarloosbaar is. In het kader van artikel 3 van de Verordening ruimte zal ter plaatse de locatie landschappelijk ingepast worden (zie voor verdere uitwerking paragraaf 3.2).

2.1.5 Visie Paard en Landschap

Op 7 juli 2006 heeft het Ministerie van LNV de visie 'Paard en Landschap' vastgesteld. Het LNV geeft in deze visie aan dat de paardenhouderij een sector in ontwikkeling is, die een groei doormaakt met zichtbare gevolgen voor het landelijk gebied. De doelstelling van de visie is het streven naar een duurzame ontwikkeling van de paardenhouderij in het landelijk gebied. Duurzaamheid staat hierbij voor een duurzame balans tussen mens, milieu en markt in het landelijk gebied. Met name de gemeente en de provincie hebben een rol bij het begeleiden van de ontwikkeling van de paardenhouderij door het wegnemen van belemmeringen en het stellen van eisen ten aanzien van landschappelijke inpassing van bedrijven en voorzieningen.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De paardenhouderij is reeds mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Om de paardenhouderij als duurzaam bedrijf te ontwikkelen en zorg te dragen voor het goed functioneren van het bedrijf, het verzorgen van de paarden en het direct klaar staan in geval van calamiteiten is het noodzakelijk dat de bedrijfswoning bij de paardenhouderij gerealiseerd kan worden.

2.1.6 Conclusie

Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen voor het plangebied en de realisatie van een bedrijfswoning bij de paardenhouderij aan de Molenhof 1a te Deurne. Het toevoegen van de bedrijfswoning heeft geen consequenties voor de uitgangspunten van het Rijksbeleid.



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de 'Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014' vastgesteld. De Structuurvisie is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de Structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

Algemeen

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn (van toepassing op dit plan);

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant, dit zijn;

- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

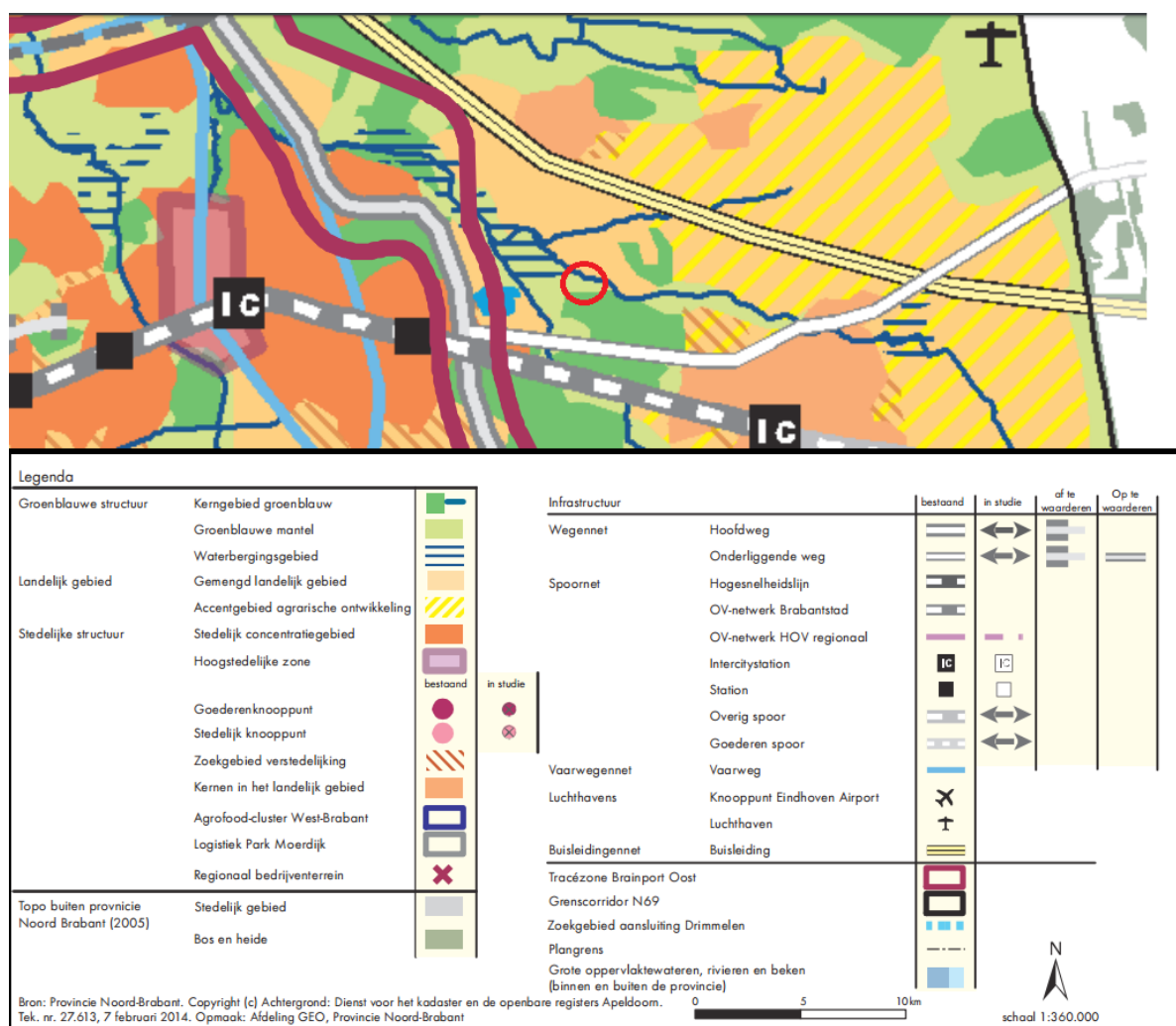
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn (voor dit plan van toepassing zijnde);

- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water- en natuursysteem;
- economische kennisclusters;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen; samen vormen zij de provinciale ruimtelijke structuur;

- de groenblauwe structuur; is nodig voor goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering;
- de agrarische structuur; bestaat uit twee perspectieven: ten eerste het behouden van agrarische productieruimte in de delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen en ten tweede behoud en ontwikkeling van gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelandseconomie.





Figuur 4: Structuurvisie Noord-Brabant- Structurenkaart

Groenblauwe structuur

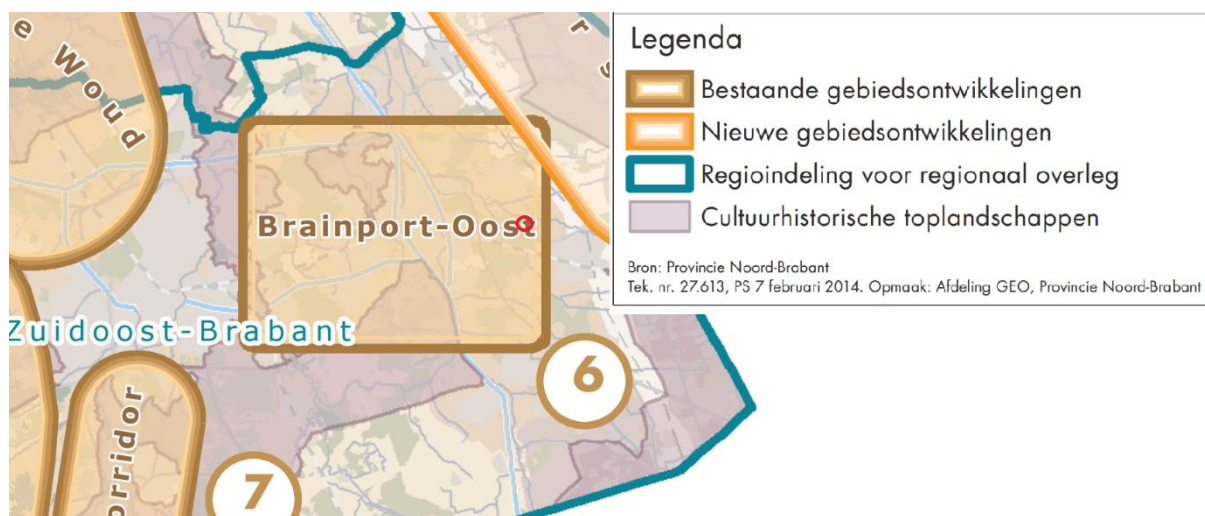
Het plangebied ligt in de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit natuurgebieden. Hier hebben beken en waterlopen een belangrijke functie. Daarnaast liggen ook agrarische gebieden binnen de groenblauwe structuur. Deze gebieden zijn van belang voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk.

Binnen de groenblauwe structuur is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe structuur zijn mogelijk wanneer deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe structuur aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zie Verordening Ruimte).



Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk binnen de groenblauwe structuur. De bedrijfswoning wordt inpandig in het bouwwerk van de paardenhouderij opgenomen. Hierdoor is zijn mogelijke effecten op de natuur-, bodem- en waterfuncties verwaarloosbaar.



Figuur 5: Gebiedenkaart Noord-Brabant

Gebied Brainport – Oost

Het plangebied ligt binnen de bestaande gebiedsontwikkeling 'Brainport – Oost'. Brainport-Oost maakt deel van de Zuidoostvleugel Brabantstad ofwel de Brainportregio. Het gebied bevat clusters van bedrijven in de hoogwaardige (maak)industrie in de distributie-, auto- en agrofoodsector. Brainport oost heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat door de nabijheid van veel en ruim aanwezig groen ommeland, zoals het Rijk van Dommel en Aa, de Groene Peelvallei en het bekenlandschap.

Om de bereikbaarheid van Brainport te verbeteren en de groenblauwe kwaliteiten van het Rijk van Dommel en Aa te versterken, werkt de provincie aan een nieuwe oostwest verbinding tussen de A58/A50 en de N279 en aan de verbreding van de N279 tussen Veghel en de A67 bij Asten. Hiervoor is in juni 2011 de Structuurvisie deel D Brainport-Oost vastgesteld, waarin de keuze voor het tracé is opgenomen. Dit versterkt rondom de N279 ook de kansen voor hoogwaardige (maak)industrie en logistieke clusters en voor nieuwe woonomgevingen. De nieuwe oostwest verbinding wordt nadrukkelijk geen ontwikkel-as.

Het "middengebied" is beoogd als bufferzone tussen de stedelijke gebieden; betrokken partijen werken hier onder meer aan de versterking van de groenblauwe structuren. In de MIRT-verkenning Zuidoostvleugel Brabantstad hebben het Rijk, de provincie, SRE en Brabantstad een visie ontwikkeld en afspraken gemaakt hoe zij investeringen in infrastructuur, ruimte en transport ruimtelijk verknopen.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De locatie van de Molenhof 1a ligt aan de rand van het gebied 'Brainport – Oost'. Aangezien het een kleinschalige ontwikkeling betreft wat zich, gelet op het feit dat het om een inpandige woning gaat, enkel op een functietoevoeging richt kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de bedrijfswoning geen risico vormt voor de ontwikkelingsplannen van 'Brainport-Oost'



2.2.2 Verordening ruimte

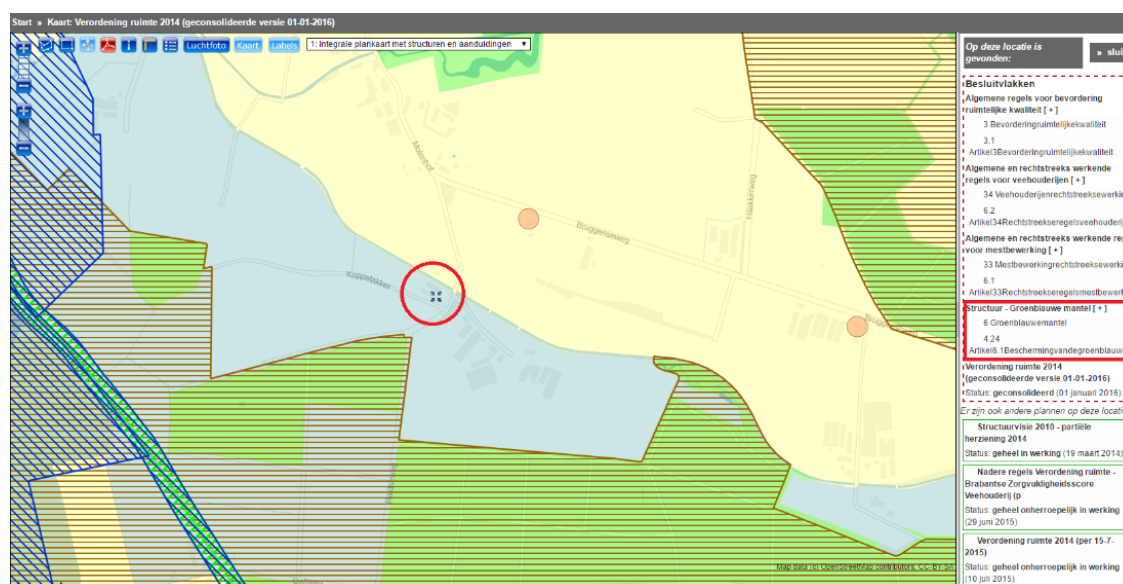
2.2.2.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de verordening in werking getreden en in januari 2016 en 2017 is de verordening herzien. De verordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De verordening bevat regels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen, afwijkingen, inpassingsplan en Omgevingsvergunningen (uitgebreide procedure). De belangrijke elementen in de verordening zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen
- overige ontwikkelingen in het buitengebied

Het plangebied ligt binnen de ‘groenblauwe mantel, op de grens met het ‘landelijk gebied’. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, onder voorwaarde dat bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd worden. Een andere mogelijkheid is dat de nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.



Figuur 6: Verordening ruimte



2.2.2.2 Regels

Middels het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid die het bestemmingsplan Buitengebied biedt is het mogelijk de bedrijfswoning te realiseren. Aangezien de locatie binnen de groenblauwe mantel valt is het van belang om in het kader van een zorgvuldige ruimtelijke ordening en het behouden en verstrekken van de aanwezige waarden ook de regels van de verordening te volgen. De regels voor de groenblauwe mantel zijn opgenomen in artikel 6 van de verordening. Artikel 6.7 Wonen lid 2 van de verordening is van toepassing:

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:*
 - a. *alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;*
 - b. *zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.*
2. ***In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:***
 - a. ***de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;***
 - b. ***de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.***
3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
 - I. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - II. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.*
4. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.*
5. *In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:*
 - a. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - b. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
6. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud*

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a.

De toelating van één bedrijfswoning is mogelijk binnen de groenblauwe mantel, onder de voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.7.2.:

2.a De noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering

Aangezien op de locatie 49 paarden gehouden worden, waaronder ook jonge dieren en fokmerries is het van belang dat er 24 uur per dag toezicht gehouden kan worden op de paarden. Dit voor het welzijn en de gezondheid van de paarden en om calamiteiten te voorkomen. Daarnaast is het vanuit het voermanagement nodig dat er minimaal 5x per dag tussen 06.00 uur en 23.00 uur gevoerd wordt.



De sectorraad paarden heeft samen met de VNG een de handleiding 'paardenhouderij in het omgevingsrecht' geschreven. Zij stellen hierin het volgende: *"Op een paardenhouderij is een (bedrijfs)woning noodzakelijk. De aard van deze vorm van dierhouderij vereist dat permanent toezicht wordt gehouden op de paarden, maar ook op de gebouwen en het materieel. Denk hierbij ook aan een fokkerij waar regelmatig 's nachts veulens worden geboren en waarbij de noodzaak bestaat dat iemand aanwezig is. Daarnaast vergen de werkzaamheden (lange werkdagen), de aan- en afvoer van paarden en het ontvangen van klanten dermate veel tijd en toezicht dat een bedrijfswoning noodzakelijk is."*

Het advies van de sectorraad is om per paardenhouderij, ongeacht het type bedrijf, één bedrijfswoning toe te staan per bedrijf. In sommige gevallen adviseert de sectorraad zelfs om 2 bedrijfswoningen toe te staan indien de aard en omvang van de paardenhouderij hier om vraagt.

Voor het toestaan van de bedrijfswoning is reeds advies ingewonnen bij de AAB. Zij hebben een positief advies gegeven. Dit advies is opgenomen in bijlage 3 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing

2b. De noodzaak van deze nieuwbouw is niet het gevolg van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

Op het perceel was een varkensbedrijf gevestigd. Enkel de stallen zijn hiervoor vergund. Het bedrijf is een op zichzelf staand bedrijf een bedrijfswoning was eerder niet toegestaan. Bij het bedrijf is geen bedrijfswoning gerealiseerd in het verleden. Er is dan ook geen sprake van een afgestoten bedrijfswoning.

2.2.2.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Eén van de belangrijkste elementen is de ruimtelijke kwaliteit. Hiertoe is in de verordening in artikel 3 opgenomen dat ieder plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Er moet in ieder geval gezorgd worden voor een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast moet ieder plan aantonen dat toepassing is gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Tevens stelt artikel 3 dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De wijze en hoeveelheid waarop de ruimtelijke kwaliteit doorgevoerd en ingepast moet worden wordt niet door de provincie op voorhand beschreven. Deze doorvertaling is afhankelijk van o.a. de locatie en de gewenste ontwikkeling. Hierdoor is het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit maatwerk en zal in overleg met de overheidsinstanties bepaald moeten worden.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a.

Om de bedrijfswoning te kunnen realiseren zal een bijdrage geleverd moeten worden aan de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 3.2 is een landschapsinpassingsplan incl. erfbeplantingsplan opgenomen waarin de bijdrage conform artikel 3 gemotiveerd wordt.

2.2.3 Conclusie

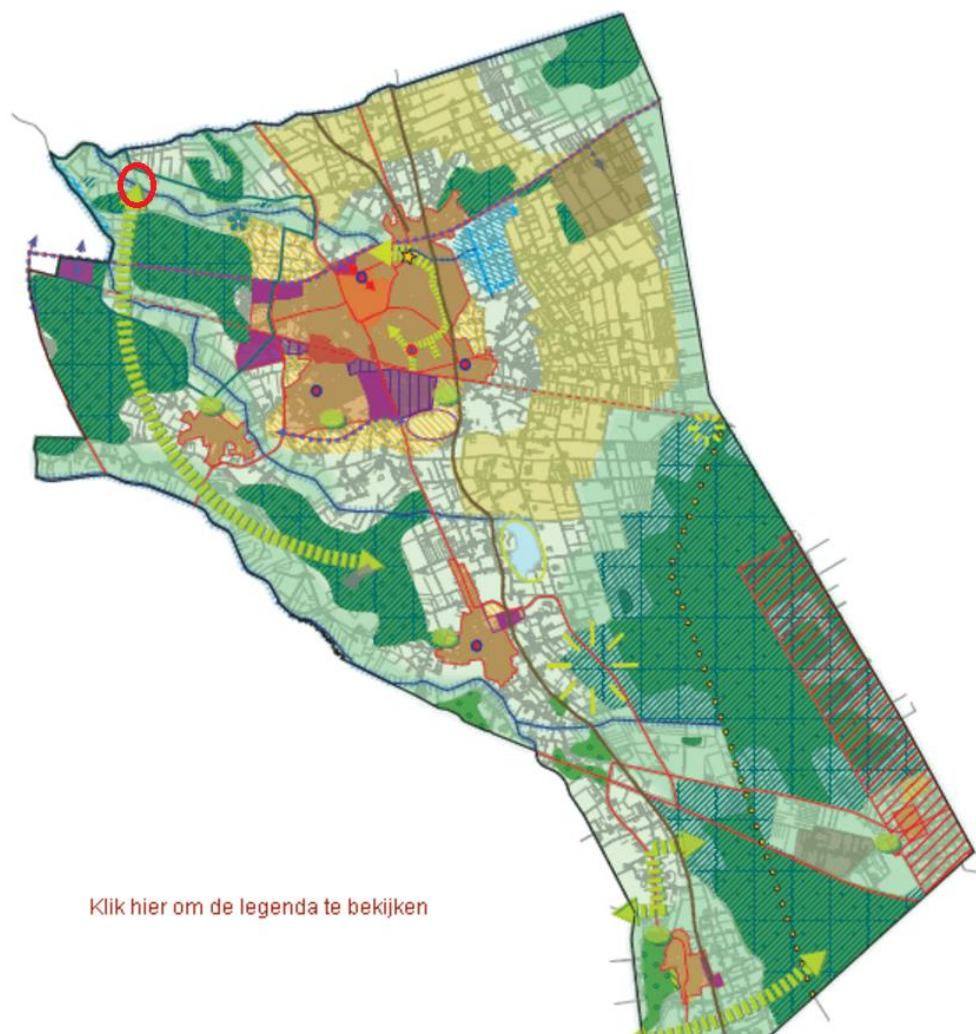
De ontwikkeling van een bedrijfswoning past binnen het provinciaal beleid en doet geen afbreuk aan andere ontwikkelingen die de provincie voor ogen heeft.



2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Deurne (3 augustus 2011)

De gemeentelijke structuurvisie is het beleidsinstrument wat de ruimtelijke ontwikkelingen voorschrijft naar de toekomst toe. De gemeente Deurne wil met haar structuurvisie de regie voeren op ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Deurne van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Deurne wil de gemeente waar mogelijk voorkomen. De structuurvisie is opgedeeld in 5 thema's: 'Samenleven', 'Wonen', 'Werken', 'Vrije tijd' en 'Omgeving'.



Figuur 7: Structuurvisie Deurne

Het plangebied behoort tot het 'overig agrarisch gebied'. Dit is een gemengd gebied met veelal grondgebonden bedrijven die het landschap voor een groot gedeelte bepalen. De gemeente verwacht dat er de komende jaren een grote transitie plaats zal vinden in dit gemengd gebied. Zij ziet dit als een kans voor nieuwe ontwikkelingen die kunnen leiden tot toename van de omgevingskwaliteiten, tot een verbreed maatschappelijk draagvlak en verbrede economische en toeristisch- recreatieve positie.

Tevens ligt de locatie in de lijn van de 'Peelvallei'. Deze groene zone wil de gemeente Deurne samen met de gemeente Helmond ontwikkelen tot een aantrekkelijk landschap waar beekdalen, landbouwgronden en bossen elkaar afwisselen en waar ingezet wordt op diversiteit, kwaliteit en



duurzaamheid. Het centrumgebied Groene Peelvallei moet een compleet pakket aan toeristisch-recreatieve voorzieningen bieden binnen een duurzaam landschappelijk en ecologisch raamwerk. Mogelijk initiatieven die bijdragen aan de ambitie zijn o.a.:

- Deurne Paardenwereld (Deurne Paardenwereld vormt voor de gemeente Deurne een belangrijk integraal project binnen Centrumgebied Groene Peelvallei. Derhalve is dit project hieronder nader uitgelicht.)
- Bospark de Bikkels
- Stadion Helmond Sport
- Waterpark Berkendonk

Deurne Paardenwereld

Het buitengebied is aan verandering onderhevig. Agrariërs stoppen met hun bedrijf en worden ter plaatse nieuwe activiteiten opgestart. Paardensport en paardenrecreatie spelen hierbij een steeds grotere rol in het landschap. De paardensector is groeiende, niet alleen op recreatief gebied, maar zeker ook in economische zin. De paardensector groeit namelijk ook steeds meer uit tot een bedrijfstak met een belangrijke economische betekenis en staat in de Nederlandse top 5 van exportproducten met jaarlijks een miljarden omzet.

De gemeente Deurne wil actief inspelen op deze trend en streeft ernaar om Deurne te profileren als paardengemeente van Nederland, onder de naam van Deurne Paardenwereld. Deurne Paardenwereld is een open en toegankelijke plek van ontmoeten, leren en recreëren. De gemeente neemt een proactieve en wervende houding aan ten aanzien van het realiseren van de ambities in het kader van “Deurne Paardenwereld”. Hierbij ligt de focus onder andere op het zoeken van vestigingsmogelijkheden voor ondernemers waarvan de bedrijfsactiviteit passen binnen de ambitie Deurne Paardenwereld.

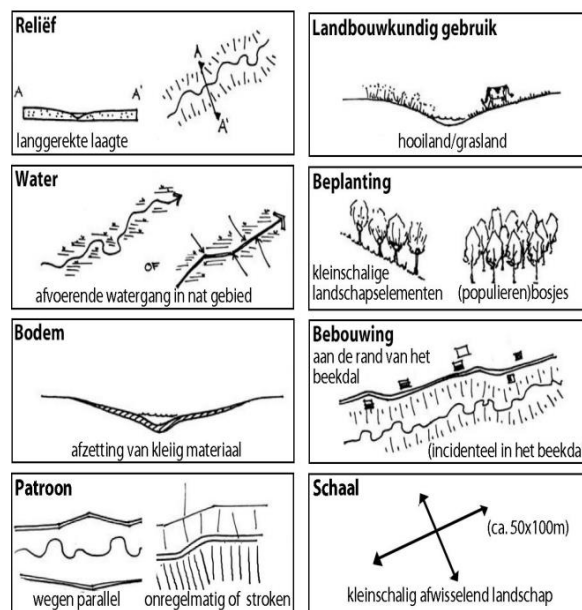
Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een duurzaam bedrijf in de paardensector. De realisatie van de paardenhouderij draagt bij aan de wensen van de gemeente Deurne. Om een toekomstbestendig bedrijf te realiseren en de bedrijfsvoering in goede banen te laten lopen is een bedrijfswoning bij de paardenhouderij noodzakelijk.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan de Peel.

De locatie is gelegen in het beekdal van de Vlier. Door de ruilverkaveling heeft deze beek zijn oorspronkelijke stroomrichting verloren. Derhalve is er van het aanzicht van een typisch ‘beekdal’ geen sprake meer. Het gebied heeft een open karakter en er is weinig begroeiën.

Het landschapsontwikkelingsplan spreekt haar ambities uit voor de ontwikkeling van het landschap. Dit doet zij aan de hand van verschillende varianten. Belangrijkste uitgangspunt is dat de ecologische waarden van de beken hersteld wordt. De beken worden ingericht met natuurvriendelijke oevers en waar mogelijk het laten meanderen van de beek. Hiermee wordt de functie als ecologische verbindingszone versterkt.



Figuur 8: Ambities landschapsontwikkelingsplan de Peel



Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De realisatie van de paardenhouderij past binnen het vigerende bestemmingsplan. Onderhavig wijzigingsplan richt zich op het planologisch mogelijk maken van de inpandige bedrijfswoning. De impact van de woning op het landschap is dan ook verwaarloosbaar. Des al niet te min zal de gehele ontwikkeling ingepast worden in het landschap. Zie voor verdere uitwerking paragraaf 3.2.

2.3.3 Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

Op basis van het gestelde in de Verordening ruimte artikel 3 heeft de gemeente Deurne het beleidskader 'kwaliteitsverbetering landschap' opgesteld. Dit beleidskader stelt dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving en haar kwaliteiten gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de kwaliteitsverbetering door te kunnen voeren die qua aard en schaal aansluit bij de ruimtelijke ontwikkeling heeft de gemeente 3 categorieën.

- Categorie 1: Ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist: geen tegenprestatie;
- Categorie 2: Ontwikkelingen met een beperkte impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht ook een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan vereist: de basisinspanning;
- Categorie 3: Ontwikkelingen met een aanzienlijke impact; hiervoor worden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering van het landschap.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De realisatie van de bedrijfswoning vindt inpandig plaats. De bouwwerken ten behoeve van de paardenhouderij (rijhal, stallen, opslag, kantoor, stapmolen etc.) passen binnen het bestemmingsplan. De maatvoering (oppervlak, bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen etc.) voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan. De bedrijfswoning wordt in deze bouwwerken opgenomen aan de voorzijde van het pand, de bouwtekeningen zijn hiervoor al gereed en beoordeeld door de welstandcommissie.

Het toevoegen van de bedrijfswoning betreft enkel een functietoevoeging zonder verdere ruimtelijke ingrepen. Het bouwvolume neemt door de bedrijfswoning niet toe. Onderhavig wijzigingsplan is erop gericht om de bedrijfswoning als functie toe te staan.

Er is geen ruimtelijke impact, onderhavige wijzigingsplan kan derhalve aangewezen worden als een ontwikkeling behorende tot de categorie 1. Om toch tegemoet te komen aan de voorwaarden van een landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbetering is een plan opgesteld voor de erfinrichting en de landschappelijke inpassing. Dit plan is opgenomen in paragraaf 3.2.

2.3.4 Vigerend bestemmingsplan

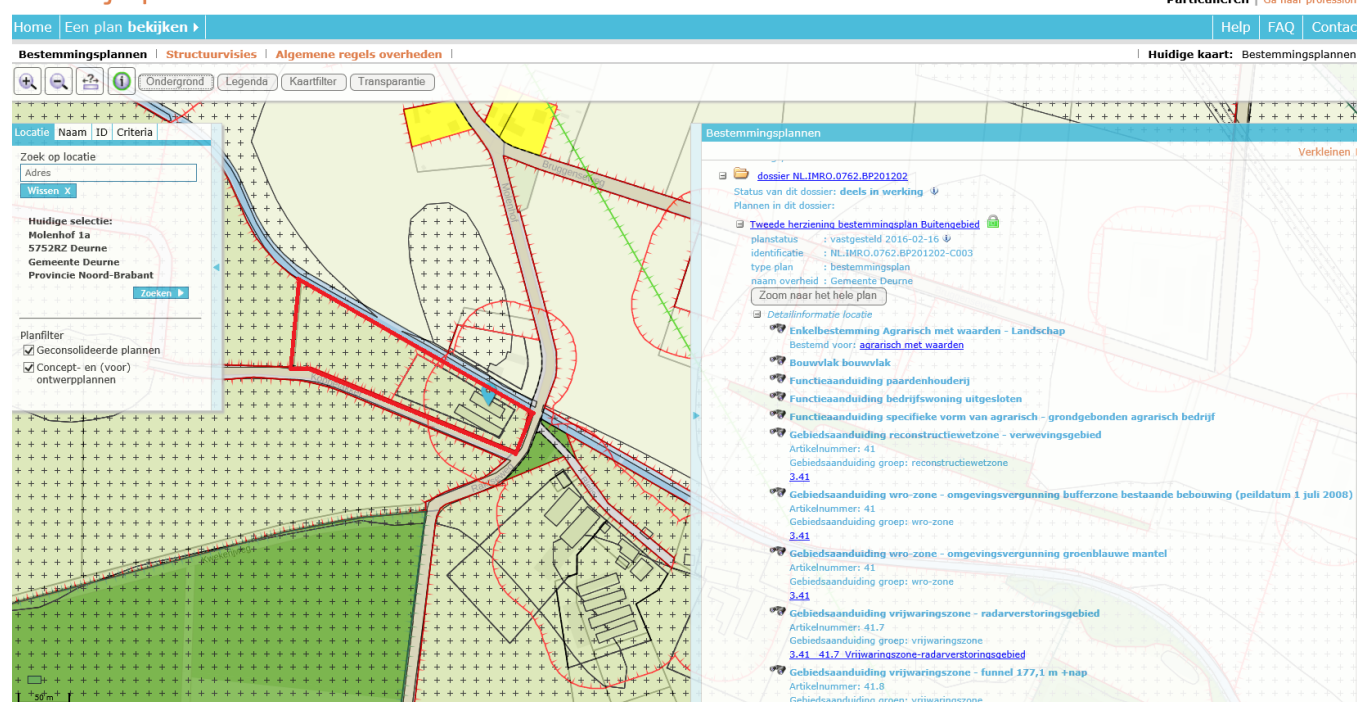
Het plangebied behoort tot het bestemmingsplan 'Tweede herziening Buitengebied' van de gemeente Deurne, vastgesteld op 16 februari 2016 en gedeeltelijk in werking. Het perceel heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' en kent de volgende aanduidingen:

- Bouwvlak
- Functieaanduiding paardenhouderij
- Functieaanduiding bedrijfswoning uitgesloten
- Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding wro-zone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)
- Gebiedsaanduiding wr0-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radarverstoringgebied



- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – funnel 177,1 m +NAP

Ruimtelijkeplannen.nl



Figuur 9: Uitsnede ruimtelijkeplannen.nl – Bestemmingsplan Buitengebied.

De gronden met deze bestemming en bijbehorende aanduidingen zijn bestemd voor agrarische bedrijven en paardenhouderijen, agrarisch grondgebruik, het behoud en versteken van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden en watersystemen, voor het behoud en ontwikkeling van landschapselementen.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Op basis van artikel 6.8.4 is het mogelijk om middels een wijzigingsbevoegdheid de bedrijfswoning planologisch toe te staan.

2.3.5 Woningbouwprogramma

In de Metropoolregio Eindhoven worden jaarlijks, samen met de provincie Noord-Brabant, de regionale woningbouwafspraken geactualiseerd via de vaststelling van de Regionale Agenda Wonen. De regionale woningbouwafspraken zijn conform de Verordening ruimte van de provincie gebaseerd op de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De provincie Noord-Brabant actualiseert deze prognose iedere drie jaar. De laatste actualisatie dateert van oktober 2014. Voor de gemeenten in de landelijke regio's (dus ook de gemeente Deurne), wordt uitgegaan van de 'migratiesaldo = 0 benadering' voor de binnenlandse migratie. De afstemming tussen de regionale woningbouwafspraken, de benutte plancapaciteit in bestemmingsplannen en de voorgenomen woningbouwontwikkelingen (het gemeentelijk woningbouwprogramma) worden jaarlijks gemonitord door de provincie Noord-Brabant.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Het toevoegen van één bedrijfswoning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Deurne.



3. Planvorming



3.1 Ruimtelijke aspecten

3.1.1 Huidige situatie

De Molenhof 1a betreft een voormalige varkenshouderij. Op het perceel staan 2 verouderde langgerekte varkensstallen. De stallen liggen ver van de weg af. Het betreft een hoek perceel, de locatie wordt omsloten door 2 wegen en de beek de Vlier.

Het varkensbedrijf is al enige tijd niet meer in gebruik. De stallen worden nu beperkt gebruikt voor opslag en de groepshuisvesting van paarden. De weilanden worden gebruikt voor het beweiden van paarden.



Figuur 10: Luchtfoto huidige situatie

3.1.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er een paardenhouderij gerealiseerd voor het houden van 49 paarden. De hoofdzaak van de paardenhouderij ligt op het fokken en trainen van paarden voor de wedstrijdssport. De bedrijfsvoering richt zich met name tot de springpaarden. In bijlage 1 is het ondernemingsplan opgenomen. Er wordt een rijhal gerealiseerd met kantoorruimten en foyer. Tevens zijn een zadelkamer, wasplaatsen, overdekte stapmolen, groepsverblijven voor opfok van paarden en opslag en stalling. De ontwikkeling van de paardenhouderij past binnen het bestemmingsplan. De bedrijfswoning wordt intern gerealiseerd naast de ontvangstruimte en kantoorruimte. De maatvoering (oppervlak, bouwhoogte, afstanden tot perceelsgrenzen etc.) voldoet aan de regels uit het bestemmingsplan. De bedrijfswoning wordt in deze bouwwerken opgenomen aan de voorzijde van het pand de bouwtekeningen zien hiervoor al gereed en beoordeeld door de welstandcommissie.

De paardenhouderij wordt midden op het perceel gesitueerd, het bouwblok ligt immers op geruime afstand van de weg af. De hoofdvolumes komen liggen op de locatie waar nu de varkensstallen zijn

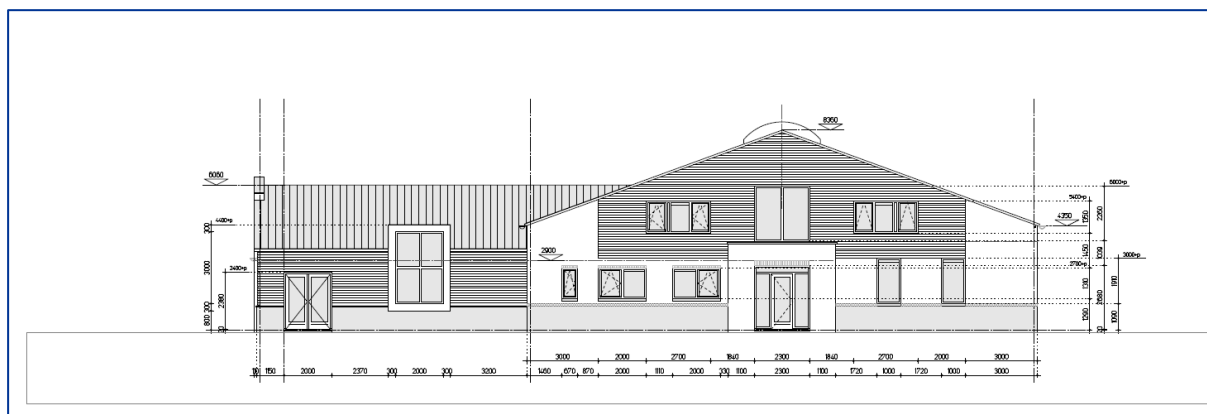


gelegen. De overige voorzieningen zoals buitenpiste, mestopslag etc. worden achter op het erf gerealiseerd. Het bedrijf wordt ontsloten middels de 3 ontsluitingen één op de Molenhof en twee aan de Koppelakker.

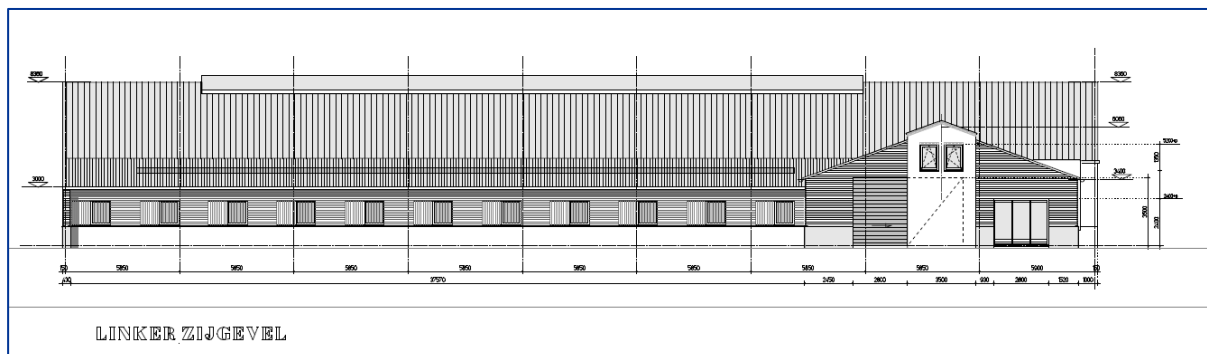


Figuur 11: Overzichtstekening nieuwe situatie

De architectonische opzet van het plan heeft een landelijke en open uitstraling en wordt daarmee goed in de omgeving ingepast. Door de verschillende raampartijen en het directe zicht op de paarden vanaf de weg heeft het geheel een open en vriendelijk karakter. Door te spelen in de gevelaanzichten qua (goot)hoogte, materiaalgebruik, verspringingen en openingen ontstaat een aardig en kleinschalig beeld.



Figuur 12: Voorgevel



Figuur 13: Linkerzijgevel (zicht vanaf Koppelakker)



Om te voldoen aan de eisen die gesteld worden met betrekking tot een goed woon- en leefklimaat worden de hoofdvolumes met inpandige bedrijfswoning iets naar achteren geplaatst zodat ruimschoots voldaan wordt aan de richtlijnen m.b.t. milieuzonering.

Een van de voorwaarden (lid d.) van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bedrijfswoning tussen de openbare weg en de bedrijfsruimte in gerealiseerd wordt. Zoals reeds aangegeven wordt de woning inpandig gerealiseerd. De woning ligt in de voorzijde van de paardenhouderij. In de ruimte naast de woning is een ontvangtruimte bedacht. Daarachter gelegen zijn de paardenstallen, rijbak, opslag zadelkamer, mesthoop, bijhorende voorzieningen en een tweede bedrijfsgebouw met groepsstallen en stapmolen. Derhalve kan gesteld worden dat de bedrijfswoning tussen de openbare weg en de bedrijfsruimten in ligt. Tevens wordt hiermee voldaan aan het gesteld in lid e., de woning ligt niet verder dan 30 meter van de bedrijfsgebouwen af. De afstand van de woning t.a.v. de Koppelakker bedraagt circa 10 meter hiermee wordt voldaan aan het gestelde in lid f.

3.2 Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering

Voor de inpassing van de paardenhouderij en de (inpandige) bedrijfswoning is een plan opgesteld voor de erfinrichting en de landschappelijke inpassing. Door middel van verschillende landschapselementen worden de verschillende opstallen landschappelijk ingepast. Het plan is zodanig vormgegeven dat de opstallen niet of nauwelijks als storende elementen worden ervaren in het bestaande landschap. Dit wordt bereikt door het toepassen van o.a. hoogstamfruitgaard, heggen en solitaire bomen. Diverse soorten vogels, zoogdieren en insecten zullen van deze landschapselementen veelvuldig gebruik maken waardoor een verrijking van de biodiversiteit in het gebied wordt behaald. Het gehele plan is opgenomen in bijlage 2.



Figuur 14: erfinrichtingsplan



3.3 Verkeer en Parkeren

Om een goede bereikbaarheid van het plan te garanderen zijn er 3 ontsluitingen opgenomen. Eén aan de Molenhof en 2 aan de Koppelakker. De oprit aan de Molenhof is hetzelfde als in de huidige situatie. De ontsluitingen aan de Koppelakker zijn nieuw. Op de locatie worden paarden opgeleid en getraind, het is expliciet geen manege. De verkeersaantrekkende werking is dan ook zeer gering. Al het parkeren voor zowel de paardenhouderij als de bedrijfswoning vindt plaats op eigen terrein. Onderhavig plan richt zich enkel op de realisatie van de bedrijfswoning. Op het terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd die direct te gebruiken zijn voor de bedrijfswoning.

3.4 Advies AAB

Door de AAB is een positief advies afgegeven ten aanzien van de realisatie van de bedrijfswoning. De AAB concludeert dat gelet op de omvang van de paardenhouderij en het aantal paarden wat gehouden zal worden sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Gelet op het aantal paarden is frequente verzorging en toezicht nodig. De AAB acht de bedrijfswoning noodzakelijk vanuit de optiek van een doelmatige bedrijfsvoering. Het gehele advies van de AAB is bijgevoegd in bijlage 3.



4. Milieutechnische aspecten



4.1 Geurhinder

4.1.1. Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten. De voorgeschreven afstanden moeten bij verlening van een (milieu)omgevingsvergunning voor de veehouderij worden toegepast.

De Wgv is van toepassing op alle vergunningplichtige activiteiten. Het activiteitenbesluit (1 januari 2013) is het toetsingskader voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige. In dit besluit zijn de bepalingen uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) als uitgangspunt genomen, zodat voor inrichtingen die onder de werking van dit besluit vallen vrijwel dezelfde regels gelden als voor (omgevings)vergunningplichtige bedrijven.

De Wgv geeft geen omschrijving wat verstaan wordt onder een goed woon- en leefklimaat, de invulling mogen gemeenten zelf bepalen. De gemeente Deurne heeft hiervoor de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2001' opgesteld en op 18 januari 2011 vastgesteld en in 2014 herzien. Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient zowel de voorgrondbelasting als achtergrondbelasting in beeld gebracht te worden. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is een cumulatieve belasting van meerdere veehouderijen in een gebied op één gevoelig object.

De Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Deurne is van toepassing. Voor het deel van het buitengebied waarin de Molenhof is gelegen geldt een norm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³).

Sinds 1 januari 2013 is voor de niet vergunningplichtige veehouderijen het Activiteitenbesluit van kracht.

4.1.2 Voorgrondbelasting

De gemeente Deurne heeft naast haar geurverordening veehouderij ook een geurgebiedsvisie vastgesteld. In de gebiedsvisie heeft de gemeente, op basis van de vrije invulling die de Wm biedt, aangepaste geurnormen geformuleerd. In de beleidslijn is voorgeschreven dat gewerkt wordt met vaste afstanden.

4.1.3 Achtergrond belasting

In de gebiedsvisie is een gemeente breed onderzoek gedaan naar een goed woon en leefklimaat. Op basis van gegevens van een methodiek van het RIVM is de achtergrondbelasting vertaald in een kans op geurhinder en is hieraan een waardering van het woon- en leefklimaat gekoppeld (goed, redelijk goed, matig, tamelijk slecht, slecht, zeer slecht en extreem slecht).

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Voor de Molenhof 1a is geuronderzoek uitgevoerd, het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 4. De geurnormen voor het buitengebied van Deurne bedragen 8,0 ouE/m³. Zowel bij de Bleijs 2,3 en 4 worden dieren gehouden zonder geuremissiefactor. De afstand van de nieuwe woning tot aan de rand van het dichtstbijzijnde bedrijf (Bleij 2) bedraagt circa 83 meter en voldoet daarmee aan de minimaal aan te houden afstand. De geurbelasting als gevolg van Bleijs 3 en 4 is doorgerekend met V-Stacks Vergunning. Enerzijds op basis van de huidige situatie en anderzijds, in het kader van de



‘omgekeerde werking’. Op basis van de berekeningen van V-Stacks en de omgekeerde werking kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een ‘redelijk goed’ woon- en leefklimaat.

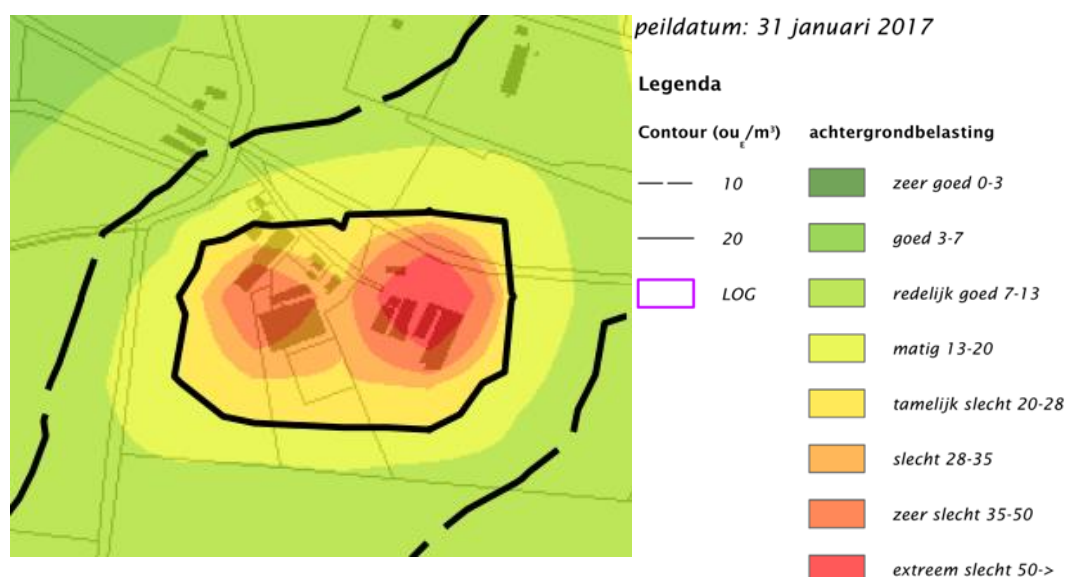
Voorgrond belasting

De voorgrond belasting op de woning bedraagt in geval van de huidige situatie maximaal $5,4 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Hiermee wordt in beide situaties voldaan aan de wettelijke norm van $8,0 \text{ ou}_e/\text{m}^3$. Een voorgrondbelasting van $5,4 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ staat, volgens bijlage 6 en 7 van de Handreiking bij de Wgh gelijk aan 12% geurgehinderden wat betekent dat er sprake is van een ‘redelijk goed’ woon- en leefklimaat.

Achtergrond belasting & omgekeerde werking

In de geurgebiedsvisie werkt de gemeente met vaste afstanden. De nieuwe woning ligt op meer 50 meter van de bouwvlakken van omliggende veehouderijen, waardoor de woning t.a.v. geur geen beperking oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen op de locaties Bleijs 2, 3 en 4.

Ter hoogte van de planlocatie is de achtergrondgeurbelasting gelegen tussen 7 en $13 \text{ ou}_e/\text{m}^3$, zie figuur op basis van gegevens BVB. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de achtergrondgeurbelasting van $20 \text{ ou}_e/\text{m}^3$.



Figuur 15: Achtergrond geurbelasting

4.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

Voor de locatie Molenhof 1a is alleen wegverkeerslawaaai van toepassing. Verkeerswegen waar de maximumsnelheid boven de 30km/u ligt hebben geluidszones. In het algemeen is de zone voor wegen, bestaande uit een of twee rijstroken, 250 meter.

De geluidbelasting mag, wanneer het gevoelig object in een zonering ligt, ter plaatse van de gevel van een woonfunctie of andere geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 48 dB bedragen (voorkeursgrenswaarde). Deze norm is vastgelegd artikel 82 van de Wgh. Indien de geluidbelasting



ten gevolge van één van de gezoneerde wegen afzonderlijk hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan er per weg een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De toe te voegen bedrijfswoning betreft in het kader van de Wgh een geluidsgevoelig object. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5. In deze rapportage is de nieuwe situatie met de bedrijfswoning en de paardenhouderij getoetst aan de normstelling van de Wgh. De geluidbelasting is bepaald met behulp van de “Standaard rekenmethode II”. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de weg Molenhof/ Klein Bruggen. De grens van 48dB wordt nergens overschreven, er hoeft dan ook geen hogere grenswaarden aan gevraagd te worden. Derhalve is nader onderzoek niet aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Aanvaardbare luchtkwaliteit

Regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

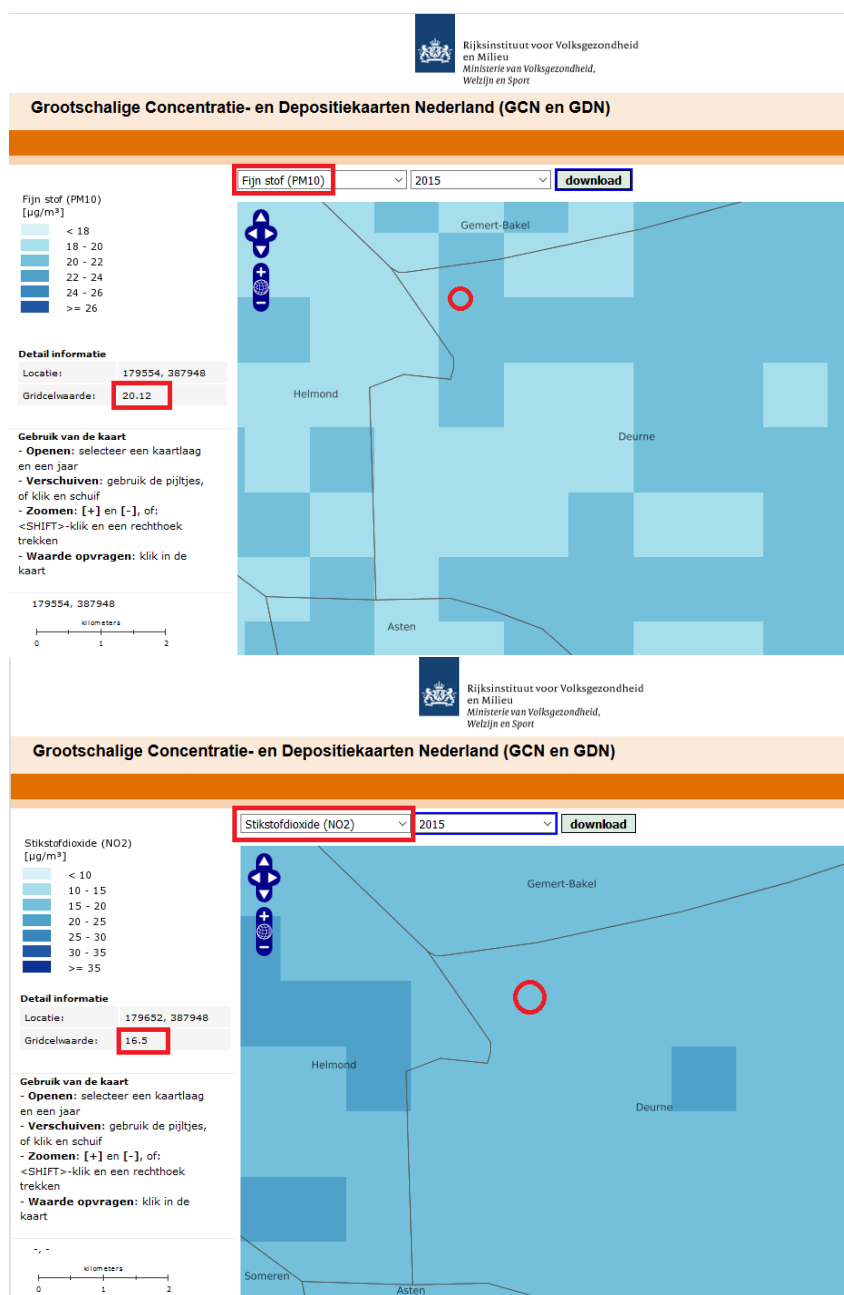
1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De Wet luchtkwaliteit, titel 5.2 Wm kent geen eisen voor bedrijfs- of andere woningen, maar bevat de Europese richtlijn inzake luchtkwaliteit enkele uitzonderingen. Voor ontwikkelingen in het buitengebied is het met name van belang dat de normen t.a.v. de hoeveelheid stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (Pm₁₀) in acht worden genomen.

Onderhavig plan betreft het toevoegen van één woning. Hierdoor is er geen sprake van een toename van NO₂ en Pm₁₀. De achtergrondconcentraties fijnstof (Pm₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) binnen de gemeente zijn dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van hieronder afgebeelde GCN-kaarten van RIVM. Om te beoordelen of er een goed woon- en leefklimaat is wordt de achtergrondconcentratie beoordeeld.

De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt 20,12 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 16,5 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.





Figuur 16: GCN-kaart Fijnstof & Stikstof

4.3.2 NIMB

Het Besluit 'niet in betekende mate bijdragen' staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke projecten of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toepassing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het project al 'NIBM'.

Een project is 'NIBM' wanneer maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van



maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is wel in betekende mate (IMB) indien de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

De Regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is. Voor woningbouw geldt dat een project IMB (in betekende mate) is wanneer er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Onderhavig wijzigingsplan betreft de realisatie van één bedrijfswoning. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de mogelijkheid genoemd onder punt 2 (project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit). De ontwikkeling blijft ruimschoots binnen het 3% criterium van de NIBM-grens. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Bodem

Het onderwerp bodemkwaliteit betreft een landelijk geregelde verplichting; de Wet Bodembescherming. Deze wet maakt onderzoek naar de bodem bij ruimtelijke ingrepen verplicht. Voor de reeds lopende planvorming van de paardenhouderij is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door INPIJN-BLOKPOEL MILIEU B.V. (documentnummer 14P001883-ADV-01, datum 18-8-2016). Het gehele rapport is bijgevoegd in bijlage 6.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De locatie Molenhof 1a is aangemerkt als een onverdachte locatie. Er zijn geen verdachte monsters aangetroffen. Op één locatie is een verhoging van de achtergrondwaarden aangetroffen. Het gaat om een zeer geringe hoeveelheid cadmium. De verhoging cadmium is zeer marginaal en heeft geen significante gevolgen voor de ontwikkeling van de paardenhouderij en de bedrijfswoning. Nader onderzoek naar deze verhoging is niet noodzakelijk. In de overige monsters van de bodem en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeenten. De bodemkwaliteit van de Molenhof 1a wordt aanvaardbaar geacht, nader onderzoek is niet noodzakelijk en de bodemkwaliteit wordt aanvaardbaar geacht voor de ontwikkeling voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de nieuwbouw.

Er is door bureau M&A Milieuadvies een asbestinventarisatie uitgevoerd. Er zijn alleen bovengronds monsters genomen. Hierbij is asbest aangetroffen. Op basis van deze inventarisatie kan niet uitgesloten worden dat er ook asbest in de grond en fundering zit. Advies vanuit deze inventarisatie is om na de sloop nader onderzoek te doen. Het bodemonderzoek naar asbest wordt conform NEN 5707 en/of NEN 5897 uitgevoerd.



4.5 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Indien niet voldaan wordt aan voornoemde aan te houden afstanden kan het woon- en leefklimaat op een andere wijze gewaarborgd te worden. Door het nemen van verschillende maatregelen of door te onderbouwen dat de richtafstanden uit de brochure op een specifiek geval niet de juiste afstanden voorlegt. Een maatregel kan bijvoorbeeld zijn het opnemen van geluidsvoorschriften in een milieuvergunning voor een inrichting binnen de agrarische- of bedrijfsbestemming.

De grootste afstand (geur, stof en/of geluid,) die de brochure voorschrijft is bepalend. Voor de Molenhof 1a betekent dit het volgende:

- De paardenhouderij aan de Molenhof 1 heeft een grootste afstand van 50 meter
- Het melkveebedrijf aan de Bleijs 2 een grootste afstand van 100 meter.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De nieuwe bedrijfswoning aan de Molenhof 1a ligt buiten deze gestelde afstanden. De melkveehouderij ligt op een afstand van 107 meter en de paardenhouderij ligt op een afstand van 52 meter. Daarmee kan gesteld worden dat de bedrijfswoning buiten de normen valt en daarmee sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

4.6 Gezondheidsrisico's

Een goed woon- en leefklimaat is één van de aspecten die onderzocht moet worden om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezondheid kan dus deel uitmaken van de belangenafweging binnen het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat er sprake is van een ruimtelijk relevant aspect. Onder ruimtelijke relevante aspecten in ruimtelijke plannen kunnen de volgende punten van toepassing zijn:

- gebruik van gewasbeschermingsmiddelen
- magnetische velden van hoogspanningsmasten
- hoeveelheid groen in een gebied
- aanwezigheid van veehouderijen in omgeving
- geluid van verkeer of bedrijvigheid
- luchtkwaliteit
- bodemgesteldheid, etc.

Voor onderhavig plan is het punt aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving van toepassing. Hierbij zijn bepalend het endotoxinen gehalte in relatie tot de fijnstofemissie, de fijnstofconcentratie en de achtergrondgeurbelasting ter hoogte van de te bestemmen woning.

Endotoxinen

Gezien de clustering van de veehouderijen Bleijs 2, 3 en 4 kunnen ter bepaling van de risico's als gevolg van endotoxinen, de fijnstofemissies van deze veehouderijen het beste met elkaar worden opgeteld. Het gaat om de vergunde fijnstofemissie van:

- de melkrundveehouderij Bleijs 2 is 18 kg;
- de zeugenhouderij Bleijs 3 is 185 kg;



- de vleesvarkenshouderij Bleijs 4 is 269 kg.

Totale emissie binnen het cluster is 472 kg fijnstof. Op basis van deze emissie wordt in het kader van endotoxinen een afstand van 138 meter tot een gevoelig object geadviseerd. Gezien de lage fijnstofemissie vanuit de locatie Bleijs 2 zijn vanuit deze locatie de gezondheidsrisico's beperkt.

Van belang is daarom de afstand van het bouwvlak Bleijs 3 en 4 tot de nieuwe woning. Deze afstand bedraagt 230 meter, respectievelijk 145 meter. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde afstand van 138 meter voor endotoxinen.

Fijnstofconcentratie

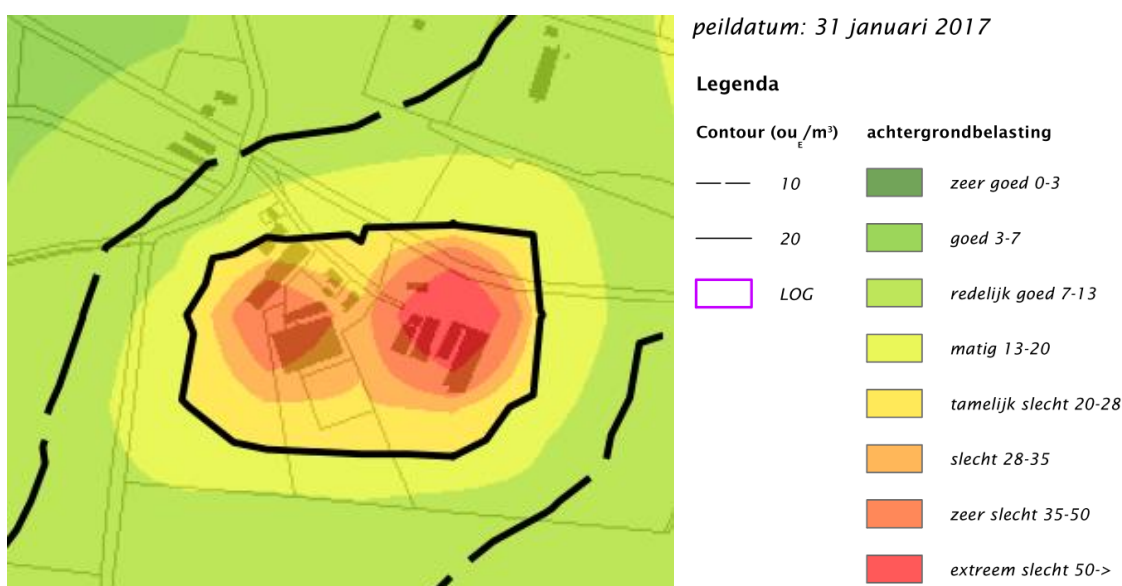
Ter hoogte van de planlocatie is de fijnstofconcentratie gelegen tussen 0 en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, zie figuur op basis van gegevens BVB. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor fijnstof van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uit het Besluit luchtkwaliteit.



Figuur 17: Fijnstof concentratie

Achtergrondgeurbelasting

Ter hoogte van de planlocatie is de achtergrondgeurbelasting gelegen tussen 7 en 13 $\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$, zie figuur op basis van gegevens BVB. Hiermee wordt voldaan aan de norm voor de achtergrondgeurbelasting van $\text{ou}_\text{e}/\text{m}^3$.



Figuur 18: Achtergrondgeurbelasting



Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Zoals hierboven beschreven wordt voldaan aan de adviesafstand ten aanzien van endotoxinen en wordt voldaan aan de normen voor fijnstof en achtergrondgeurbelasting.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de gezondheidsrisico's voor de bewoners van de woning Molenhof 1a acceptabel zijn en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

4.7 Natuur, landschap en ecologie

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen t.a.v. de natuurbescherming inzichtelijke gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming (dieren en planten) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk; de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het plangebied ligt op een afstand circa 7 kilometer van natura 2000- gebied: Deurnsche Peel & Mariapeel (zie ook paragraaf 2.1 Natura-2000 gebieden). Naast de Natura-2000 gebieden zijn er ook de EHS-gebieden (ecologische hoofdstructuur) die worden beschermd. In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de EHS, hiervoor in de plaats komt het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De uitvoering van de gebiedsbescherming is een taak van de provincies. Provincies mogen naast het NNN ook beschermde gebieden aanwijzen. De provincie Brabant heeft dat in haar verordening vastgelegd als Brabants Natuur Netwerk (BNN).

4.7.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is nu nog vastgelegd in de Flora- en faunawet. In deze wet is natuurvriendelijk werken het uitgangspunt, dit is vastgelegd en uitgewerkt in de 'Zorgplicht'; nadelige gevolgen voor dieren en planten moeten worden voorkomen bij ruimtelijke ingrepen. Het is verboden om de beschermde dieren en soorten te verstoren. Indien sprake is van verstoring kan er ontheffing worden aangevraagd.

4.7.3 QuickScan Flora en Fauna

De realisatie van de paardenhouderij past binnen het bestemmingsplan. Onderhavig plan maakt de realisatie van de bedrijfswoning mogelijk. Om te voorkomen dat in strijd met de Wet natuurbescherming wordt gehandeld (zowel voor de realisatie van de paardenhouderij als voor het toestaan van de bedrijfswoning) is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage 7). Bij het uitvoeren van de quickscan is bepaald of er beschermde soorten in het kader van de flora en faunawet aanwezig zijn. Tijdens de werkzaamheden in november 2016 zijn geen beschermde soorten aangetroffen in het plangebied. Conclusie van de quickscan is dan ook dat er t.a.v. de ontwikkeling van de paardenhouderij en de bedrijfswoning, overtreden van de verbodsbepalingen uit de Flora en Faunawet tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden niet verwacht wordt.

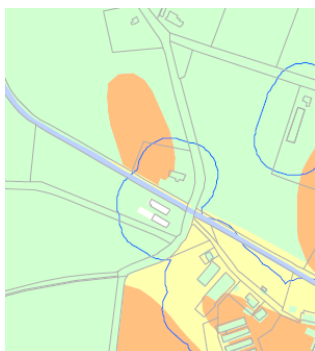
Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

De impact op de Natura 2000 gebieden is verwaarloosbaar. In het kader van artikel 3 van de Verordening ruimte zal ter plaatse de locatie landschappelijk ingepast worden waardoor de biodiversiteit ter plaatse wordt gestimuleerd. Bij de ontwikkeling worden geen negatieve gevolgen verwacht t.a.v. beschermde gebieden en beschermde soorten.



4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de cultuurhistorische waarden kaart opgesteld. In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Dit verdrag heeft tot doel het cultureel erfgoed wat zich in de bodem bevindt te beschermen en te behouden. Hierbij moet gedacht worden aan archeologische vondsten en resten, gebruiksvoorwerpen, restanten van oude nederzettingen en grafvelden etc. Een van de belangrijke aspecten voor onderhavig plan is het kader wat het verdrag stelt t.a.v. ruimtelijke ordening. Dit kader houdt in dat er tijdig rekening gehouden dient te worden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Voorafgaand aan een plan moet inzichtelijk gemaakt worden welke verwachtingen er zijn en in hoeverre rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden.



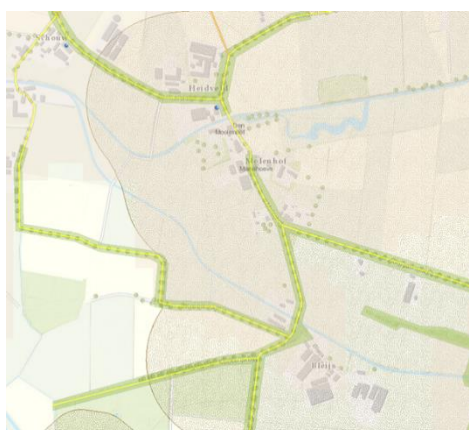
Om te voldoen aan het Verdrag van Malta heeft de gemeente Deurne in 2008 archeologie beleid opgesteld. In naastgelegen figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente opgenomen. Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde. Tevens heeft de gemeente een bufferzone rondom agrarische bouwpercelen opgenomen waarbij de gemeente stelt dat de gronden op deze bouwpercelen dusdanig geroerd zijn dat de verwachting zeer laag is hier nog archeologische vondsten aan te treffen.

Figuur 18: Archeologie beleid gemeente Deurne

De Molenhof is een belangrijke oude structuur. Historische kaarten laten zien dat de structuren van de Molenhof al eeuwenlang bestaan. Op het kaartmateriaal van omstreeks 1850 is de aanwezigheid van het bebouwingscluster en de bebouwing op 1/ 1a zichtbaar. Vanuit de tijd van Napoleon werden belangrijke lanen voorzien van laanstructuren. Op de oude kaarten is duidelijk zichtbaar dat er ter hoogte van de planlocatie en de bebouwingscluster laanbeplanting aanwezig is. De historische laanstructuur is door de provincie vastgelegd in het Cultuur Historische Waardenkaart (CHW-kaart).



Figuur 19: Kaart 1880)



Figuur 20: CHW-kaart provincie



Figuur 21: Welstandsnota

De gemeente heeft historisch waardevolle gebieden vastgelegd in haar welstandsnota. De Molenhof is nog een herkenbaar buurtschap, daarom is het aangewezen in de nota als waardevolle bebouwing.



Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Op de locatie Molenhof 1a is ook een bufferzone van 50 meter opgenomen t.a.v. de agrarische bouwpercelen. Derhalve zijn er t.a.v. het archeologie beleid geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een bedrijfswoning. Toeval-vondsten zijn echter nooit uit te sluiten en dat deze op basis van de Erfgoedwet (voorheen: Monumentenwet 1988) moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag.

De Molenhof 1a ligt buiten het gebied wat conform de welstandsnota is aangeduid als waardevolle bebouwing.

De historische laanstructuur wordt door onderhavige ontwikkeling niet aangetast. De laanbomen aan de Koppelakker staan aan de linkerkant van de weg, de ontwikkeling van de paardenhouderij is aan de rechterkant van de weg. Voor het aanleggen van de opritten wordt de laanstructuur dan ook niet aangetast. De bestaande inrit aan de Molenhof blijft behouden. Er hoeven ook hier dus geen aanpassingen verricht te worden die gevolgen hebben voor de laanstructuur.

4.9 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijk risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven.
- Groepsrisico (GR): de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor, of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde en moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

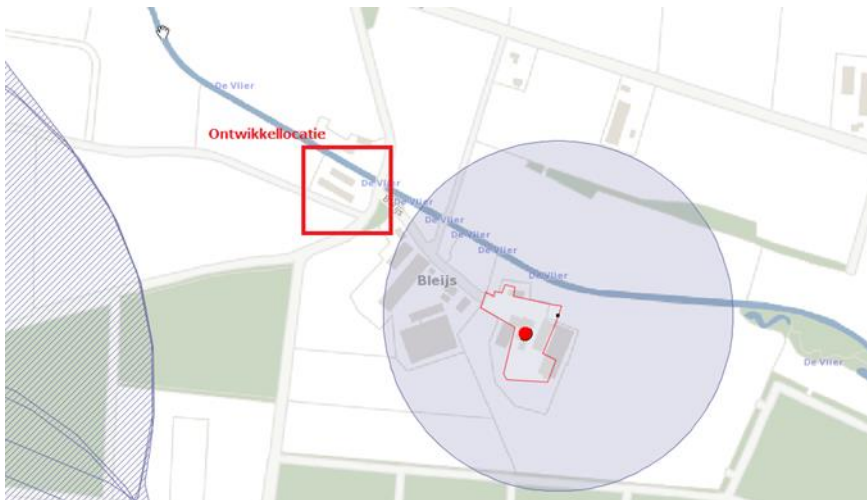
Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat



hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Onderhavig plan betreft geen ontwikkeling met risicovolle activiteiten en vormt daarmee ook geen risico voor de omliggende (bedrijfs)woningen. De realisatie van een bedrijfswoning is een ontwikkeling die valt in de categorie 'kwetsbaar object'. Op een afstand van circa 230 meter ligt de inrichting Bleijs 3. Op 18-11-2001 is de melding t.a.v. opslag propaan goedgekeurd. Deze opslag heeft geen consequenties voor de realisatie van de bedrijfswoning.



Figuur 22: Risicokaart Noord-Brabant

4.10 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

4.9.1 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is in december 2009 vastgesteld. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeergebied etc. Het Rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

4.9.2 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'.

Het provinciaal waterplan is in november 2009 vastgesteld. Het plan beschrijft de keuzes voor de omvang met water binnen Brabant op strategisch niveau. Dit doet de provincie op basis van de 'people-planet-profit' benadering. Speciale aandacht in de waterplan gaat uit naar de kwaliteit van het oppervlakte en grondwater, deze is al verbeterd maar vraagt om nog meer verbetering. Het gaat hier met name om de verbetering van de waterkwaliteit ansich, de verdrogingsbestrijding, en de vermindering van stikstof in het water. Daarnaast richt de provincie zich op het herstel van de waterlopen en het vergroten van de ecologische functies.

De andere belangrijke doelstelling is de opgave om Brabant te beschermen tegen overstromingen. Aandacht gaat hier ook vooral uit naar de klimaatverandering.



Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2016-2021

Op basis van de Waterwet is het verplicht om iedere 5 jaar een beheerplan op te stellen. In het waterbeheerplan staan de maatregelen die uitgevoerd gaan worden om voldoen aan de doelstellingen die door het Rijk, de provincie en het waterschap zelf geformuleerd zijn. Daarnaast moet het beheerplan voldoen aan de vereisten uit de Waterwet. Het waterbeheerplan 2016-2021 zet de lijn vanuit het waterbeheerplan 2010-2015 door.

Waterschap Aa en Maas kiest voor een toekomstperspectief waarin het waterschap vanuit een sterke 'regionale verankering' effectief samenwerkt in de regio aan de realisatie van wateropgaven. Het waterschap steekt energie in het weten wat er speelt in de regio, ook buiten het waterdomein. Dit maakt het mogelijk om vroegtijdig in een proces aan te haken en wateropgaven te koppelen aan ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Het waterschap Aa en Maas stelt de volgende doelstellingen:

- Via optimaal beheer en onderhoud houden we onze huidige dienstverlening in stand
- Veilig en Bewoonbaar beheergebied
- Voldoende water en robuust watersysteem
- Schoon water
- Gezond en natuurlijk water

Plan MER

Het waterbeheerplan van het waterschap Aa en Maas wordt herzien voor de periode 2016-2021. Voor deze herziening is eerst een (vrijwillige) Plan MER opgesteld. Deze Plan MER is bedoeld als hulpmiddel bij de verdere besluitvorming en helpt bij het maken van diverse keuzes over inrichtingsalternatieven. In de m.e.r. worden 4 alternatieven doorgerekend. Belangrijkste punten in het voorkeursalternatief zijn: veilig en bewoonbaar, voldoende water, gezond water (schoon water en natuurlijk en recreatief water). De Plan MER omschrijft de doelstellingen, maatregelen en uitkomsten op hoofdlijnen.

Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De waterschappen in Brabant; Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel hebben de Keur overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving.

De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

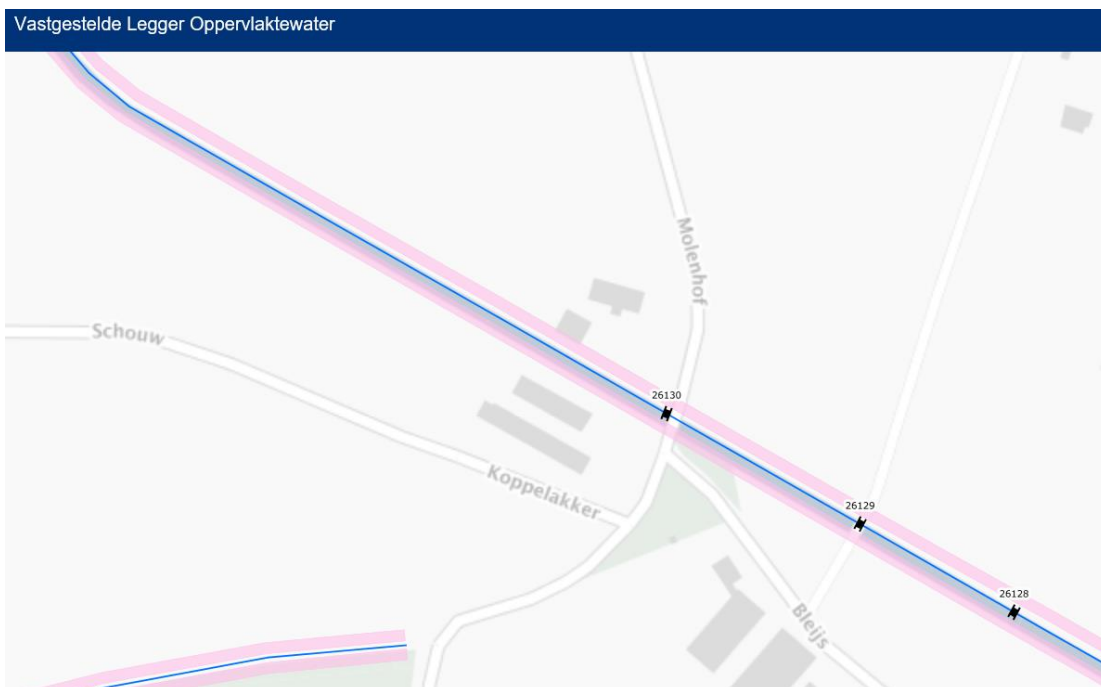
Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

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



volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De planlocatie grenst aan de Vlier, voor onderhavig plan wordt er echter geen bebouwing toegevoegd derhalve zijn er geen gevolgen voor de bescherming hiervan.



Figuur 23: Leggerkaart

Gemeentelijke rioleringsplan (GRP)

Het GRP van de gemeente Deurne omschrijft hoe zij om wenst te gaan met het stedelijk water, de ontwikkeling van het waterbeheer op de lange termijn en concrete waterplannen voor de korte termijn. In het GRP worden een aantal doelstelling geformuleerd. Omdat onderhavig plan slechts betrekking heeft op een in pandige bedrijfswoning zijn deze niet direct van toepassing. Bij de nieuwbouw van de paardenhouderij waarbinnen de bedrijfswoning wordt ondergebracht dient wel rekening gehouden te worden met de volgende doelstelling (speerpunt) uit het GRP:

- Verder gaan met het afkoppelen van verhard oppervlak om de effecten van de klimaatverandering op te vangen.

Doorvertaling planvorming bedrijfswoning Molenhof 1a

Onderhavig plan betreft het toevoegen van de planologische functie van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning wordt in pandig opgenomen. Er worden dus geen extra vierkante meters verhard of extra bouwwerken gerealiseerd t.a.v. de bedrijfswoning. Derhalve is het niet noodzakelijk een watertoets uit te voeren. Dit sluit niet uit dat bij de vergunningverlening van de paardenhouderij voldaan moet worden aan de richtlijnen van het Waterschap en de Keur. Dit vergunningenproces maakt geen onderdeel van onderhavig plan en is daarom hier niet van toepassing.

4.11 Kabels & Leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden van de paardenhouderij en in pandige bedrijfswoning zal een KLIK-melding uitgevoerd worden.



5 Afwegingskader & Eindconclusie



5.1 Afwegingskader

- a. Het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf;
De paardenhouderij behelst een volwaardig bedrijf waarbij 49 paarden gehouden worden. Het bedrijf richt zich met name op het fokken, opleiden en trainen van paarden. In het rapport van de AAB geeft de AAB aan dat het om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat. Nadere onderbouwing is opgenomen in paragrafen 2.2.2.2 en 3.4.
- b. Er mag geen sprake zijn van een eerder aanwezige, maar inmiddels afgesplitste bedrijfswoning;
Ter plaatste van het agrarisch bouwblok is nooit een bedrijfswoning toegestaan, er heeft dus ook nooit een bedrijfswoning onderdeel uitgemaakt van het bedrijf. Van afsplitsing van een eerdere bedrijfswoning is dan ook geen sprake. Nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 2.2.2.2
- c. Uit een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen moet blijken dat het hebben van een bedrijfswoning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
Het positieve advies van AAB is bijgevoegd in bijlage 3. Nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 3.4
- d. De woning wordt gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en de openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten;
Zoals reeds aangegeven wordt de woning inpandig gerealiseerd. De woning ligt in de voorzijde van de paardenhouderij. In de ruimten naast de woning is een ontvangstruimte bedacht. Daarachter gelegen zijn de paardenstallen, rijbak, opslag zadelkamer, mesthoop, bijhorende voorzieningen en een tweede bedrijfsgebouw met groepsstallen en stapmolen. Derhalve kan gesteld worden dat de bedrijfswoning tussen de openbare weg en de bedrijfsruimten in ligt. Nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 3.1.2
- e. De afstand tot de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 30 m;
Aangezien het om een inpandige woning gaat wordt aan deze voorwaarden ruimschoots voldaan. Nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 3.1.2
- f. De afstand tot de aanliggende openbare weg waarop het perceel wordt ontsloten bedraagt niet meer dan 20 m;
De afstand van de woning t.a.v. de Koppelakker bedraagt circa 10 meter, de woning wordt ook via de aansluiting op de Koppelakker ontsloten. Aangezien het bouwblok op een afstand ligt van 24 meter t.a.v. de Molenhof is het niet mogelijk gelet op deze voorwaarde dat de woning enkel via de Molenhof ontsloten wordt. Door de hoekligging van de woning tegen de Koppelakker aan is een ontsluiting via de Koppelakker een pragmatische oplossing.
- g. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Nader onderbouwing is opgenomen in 3.1.2, 3.3 en 4.1 t/m 4.6
- h. De nieuwe woning mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Nader onderbouwing is opgenomen 4.1 en 4.5
- i. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
Nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 2.3.3, 3.2 en bijlage 2.



- j. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Alle oude varkensstallen worden gesloopt
- k. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt verwijderd;
Deze wordt verwijderd, zie hiervoor de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan
- l. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats;
Nadere onderbouwing is opgenomen in paragraaf 2.3.3, 3.2 en bijlage 2.
- m. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn geformuleerd binnen de in 6.1.2 opgenomen Nadere detaillering van deze bestemmingsomschrijving.
Nadere onderbouwing is opgenomen in paragrafen 2.1.4, 2.2.1, 2.3.2, 3.2, 4.7 en bijlagen 2 en 7.

5.2 Eindconclusie

De realisatie van de bedrijfswoning past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid en voldoet aan de regels die gesteld worden in de wijzigingsbevoegdheid. Middels de uitvoering van het erfbeplantingsplan wordt een bijdrage geleverd aan de inpassing en ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse. De architectonische uitstraling van de gebouwen passen in het landschap, hebben allure en een open en uitnodigend karakter. De realisatie van de bedrijfswoning past binnen de kaders van de milieuhygiënische aspecten en doet geen afbreuk aan de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de bedrijfswoning gerealiseerd kan worden.



6 Uitvoerbaarheid en procedure



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een wijzigingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De kosten voor deze ruimtelijke procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Deurne sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af waarin wordt vastgelegd dat de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten betreffende exploitatiekosten en eventuele planschade bij de initiatiefnemer ligt. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen consequenties voor de gemeente Deurne.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 19 mei 2017 tot en met 29 juni 2017. In deze periode kon eenieder een zienswijze naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is door de provincie Noord-Brabant gebruik gemaakt.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het concept ontwerp wijzigingsplan is toegezonden aan Provincie Brabant en Waterschap Aa en Maas. De opmerkingen die vanuit het vooroverleg ontvangen zijn, zijn verwerkt in dit plan.

Procedure

In het bestemmingsplan Buitengebied (2^e herziening) is de bevoegdheid voor het vaststellen van dit wijzigingsplan bij het college van Burgemeester en wethouders neergelegd. Na het wettelijke vooroverleg zal het ontwerp wijzigingsplan ter vaststelling worden aangeboden aan het college van B&W.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan op 11 juli 2017 vastgesteld. Na het besluit van het college wordt het plan voor een tweede keer ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbende tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld is het plan na deze termijn van 6 weken onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7 Juridische planopzet



Onderhavig plan betreft een wijzigingsplan op grond van artikel 6.8.4 van de regels van het bestemmingsplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne. Dit wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Toelichting
- Verbeelding
- Regels

7.1 Toelichting

De toelichting bevat een ruimtelijke onderbouwing van de beoogde ontwikkeling. Aan de hand van onderzoeken en uitleg wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening'. De toelichting heeft geen juridische status maar dient als nadere uitleg van de regels en de verbeelding.

7.2 Verbeelding

De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindende deel van een bestemmings- c.q. wijzigingsplan. Op de verbeelding is t.a.v. het vigerende plan voor onderhavige ontwikkeling de volgende wijziging aangebracht:

- Op de verbeelding wordt de aanduiding [-bw], bedrijfswoning uitgesloten verwijderd. Hierdoor is er ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan.

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte digitale kadastrale ondergrond (peildatum november 2016) op schaal 1:1000.

7.3 Regels

Hoofdstuk 1

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en de wijze van meten

Hoofdstuk 2

Bevat de bestemmingsregel voor het agrarisch bedrijf: 'Agrarisch met waarden – landschap' met functie aanduiding paardenhouderij waarbinnen één bedrijfswoning is toegestaan.

Hoofdstuk 3

In dit hoofdstuk is aangegeven welke artikelen uit het moederplan 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4

Dit hoofdstuk bevat de slotregel. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.



8 Zienswijzen



Tijdens de ter inzage termijn is er door één partij gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Hieronder treft u een samenvatting aan en wordt aangegeven op welke wijze de zienswijze is verwerkt in het plan.

8.1 Reactie provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 22 juni 2017 aangegeven dat het ontwerpwijzigingsplan aanleiding geeft tot het maken van een opmerking.

Opmerking provincie:

Ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap is de provincie van mening dat het plan nog niet helemaal in overeenstemming is met de Verordening. In onderhavig plan betreft de ruimtelijke ontwikkeling het toevoegen van een bedrijfswoning. Op deze locatie is een dergelijke ontwikkeling voorstelbaar. Hiervoor is kwaliteitsverbetering vereist. In het plan is deze kwaliteitsverbetering opgenomen in de vorm van een inrichtingsplan.

De uitvoering en instandhouding van deze kwaliteitsverbetering dient planologisch-juridisch te worden geborgd. Zonder deze borging is het plan strijdig met artikel 3.2 van de Verordening.

Reactie gemeente:

In de regels van het wijzigingsplan is een borging opgenomen voor de kwaliteitsverbetering. In de hoofdbestemming, artikel 3 'agrarisch met waarden', wordt onder artikel 3.5 'strijdig gebruik' het volgende toegevoegd:

3.5.3. Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse geldt de volgende voorwaardelijke verplichting:

a. Voor het gebruiken van gronden en bouwwerken conform de bestemming geldt dat de landschappelijke inpassing, conform het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 gerealiseerd dient te zijn binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan; deze landschappelijke inpassing dient vervolgens overeenkomstig in stand te worden gehouden.

Hiermee is de kwaliteitsverbetering planologisch-juridisch geborgd en voldoet het plan aan artikel 3.2. van de Verordening.



