RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Tijdelijk strijdig gebruik ten behoeve van de opslag en stalling van bouwmaterialen

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Moostdijk, Neerkant
Gemeente Deurne – sectie I, perceelnummer 3843

Initiatiefnemer:
Gevraagde gebruiksduur: maximaal 25 jaar
Datum: 10 november 2026

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing voor het tijdelijk toestaan van strijdig gebruik van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie I, nummer 3843, gelegen aan de Moostdijk te Neerkant.

Initiatiefnemer, [redacted], heeft behoefte aan ruimte voor de tijdelijke opslag en stalling van bouwmaterialen ten behoeve van de reguliere bedrijfsvoering. Het betreft uitsluitend het buiten opslaan en stallen van bouwmaterialen op het bestaande perceel. Er worden in het kader van dit initiatief geen nieuwe gebouwen of andere bouwwerken opgericht.

Het beoogde gebruik is niet rechtstreeks toegestaan op grond van de geldende planologische gebruiksmogelijkheden. De gronden hebben op basis van het bestemmingsplan *Kom Neerkant, 2e herziening* gedeeltelijk de bestemming 'Wonen - Buitenlint' en gedeeltelijk de bestemming 'Wonen - Dorpslint'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' van toepassing.

Om het voorgenomen gebruik mogelijk te maken, wordt verzocht om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), gericht op het tijdelijk afwijken van de geldende gebruiksregels.

De aanvraag heeft nadrukkelijk betrekking op een tijdelijke voorziening, bedoeld als overgangssituatie naar een definitieve bedrijfslocatie buiten de kern van Neerkant.

1.2 Doel van de aanvraag

Het doel van de aanvraag is het verkrijgen van planologische toestemming voor het gedurende maximaal 25 jaar gebruiken van het betreffende perceel voor:

- het buiten opslaan en stallen van bouwmaterialen;
- het tijdelijk beschikbaar houden van bouwmaterialen ten behoeve van de bedrijfsvoering van [redacted];
- het laden, lossen en verplaatsen van de opgeslagen materialen, voor zover dit rechtstreeks samenhangt met de opslagfunctie.

De aanvraag omvat uitdrukkelijk niet:

- het oprichten van nieuwe gebouwen;
- het oprichten van overkappingen, loodsen of opslagconstructies;
- het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing;
- het vestigen van een zelfstandige detailhandelsfunctie op het perceel;
- het verrichten van productie-, bewerkings- of reparatiewerkzaamheden;
- het gebruiken van het perceel als zelfstandige bedrijfsvestiging met publieksgerichte activiteiten.

De bestaande fysieke situatie vormt het uitgangspunt. De aangevraagde activiteit beperkt zich tot het tijdelijke gebruik van de gronden voor opslag en stalling.

1.3 Aanleiding voor de tijdelijke gebruiksduur

De gevraagde termijn van maximaal 25 jaar dient te worden beschouwd tegen de achtergrond van de ruimtelijke en economische situatie in Neerkant.

[redacted] heeft de intentie om de bedrijfsactiviteiten op termijn onder te brengen op een daarvoor planologisch geschikte bedrijfslocatie buiten de kern van Neerkant. Daarmee wordt beoogd de bedrijfsactiviteiten op termijn te concentreren op een locatie die beter aansluit bij de aard en ruimtelijke uitstraling van de bedrijfsvoering.

De realisatie van deze verplaatsing is op dit moment echter niet mogelijk. Binnen de gemeente Deurne is onvoldoende passend aanbod van beschikbare bedrijventerreinen of andere geschikte bedrijfslocaties om de bedrijfsactiviteiten op korte termijn naar te verplaatsen.

De initiatiefnemer is daarmee afhankelijk van de beschikbaarheid en ontwikkeling van een geschikte alternatieve locatie. Zolang deze mogelijkheid ontbreekt, is een tijdelijke voorziening noodzakelijk om de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen.

Het gevraagde gebruik is derhalve niet gericht op het creëren van een nieuwe permanente bedrijfslocatie binnen de woonkern, maar op het bieden van een planologisch begrensde overgangssituatie.

De maximale termijn van 25 jaar biedt ruimte om de noodzakelijke verplaatsing naar een geschikte locatie zorgvuldig voor te bereiden en daadwerkelijk te realiseren. Aan de vergunning kan de verplichting worden verbonden dat het strijdige gebruik uiterlijk aan het einde van de vergunde termijn volledig wordt beëindigd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ruimtelijke context beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt het planvoornemen en de strijdigheid met het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleidskader uiteengezet. Hoofdstuk 5 behandelt de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties beoordeeld. Hoofdstuk 7 behandelt de uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 wordt de conclusie geformuleerd.

2. Bestaande situatie en ruimtelijke context

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Moostdijk te Neerkant, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie I, nummer 3843. Het perceel bevindt zich binnen de kern Neerkant en maakt onderdeel uit van de bestaande ruimtelijke structuur van het dorp.

De ligging aan de Moostdijk maakt dat het perceel onderdeel vormt van de overgang tussen de bestaande bebouwingsstructuur en de meer open ruimtelijke omgeving van Neerkant. De directe omgeving wordt gekenmerkt door een combinatie van woonfuncties, erven, tuinen en de bestaande bebouwingsstructuur langs de Moostdijk.

Het plangebied is daarmee gelegen in een omgeving waarin de woonfunctie planologisch het uitgangspunt vormt. Dit vormt een belangrijk aandachtspunt bij de beoordeling van het tijdelijke gebruik.

2.2 Kadastrale en planologische begrenzing

De aanvraag heeft uitsluitend betrekking op het kadastrale perceel:

- Gemeente: Deurne;
- Sectie: I;
- Perceelnummer: 3843;
- Straat: Moostdijk;
- Plaats: Neerkant.

De exacte begrenzing van het te gebruiken terrein dient te worden weergegeven op een bij de aanvraag behorende situatietekening. Indien slechts een gedeelte van het kadastrale perceel wordt gebruikt, wordt de vergunde gebruiksoppervlakte op deze tekening nader begrensd.

2.3 Geldend omgevingsplan

Voor de locatie geldt het omgevingsplan van de gemeente Deurne, waarin de planregels van het bestemmingsplan *Kom Neerkant, 2e herziening* zijn opgenomen. Op basis van de beschikbare planologische gegevens gelden voor het perceel de volgende bestemmingen:

- 'Wonen - Buitenlint';
- 'Wonen - Dorpslint';
- 'Waarde - Archeologie Hoog'.

Bestemming Wonen - Buitenlint

Op grond van artikel 11.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming 'Wonen - Buitenlint' hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in bestaande woningen, met de daarbij behorende functies en voorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn daarnaast uitsluitend specifiek omschreven nevenfuncties en bestaande functies toegestaan.

Het zelfstandig bedrijfsmatig opslaan en stallen van bouwmaterialen behoort niet tot de reguliere gebruiksmogelijkheden van deze bestemming.

Bestemming Wonen - Dorpslint

Op grond van artikel 12.1 van de planregels zijn de gronden met de bestemming 'Wonen - Dorpslint' eveneens primair bestemd voor wonen, aangevuld met een aantal specifiek omschreven functies, waaronder dienstverlening en bepaalde bestaande bedrijfs- en detailhandelsfuncties.

De opslag en stalling van bouwmaterialen ten behoeve van een zelfstandig bouwmaterialenbedrijf is niet als reguliere gebruiksmogelijkheid opgenomen.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog

Naast de woonbestemmingen geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'.

Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud en de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Het voorgenomen gebruik heeft uitsluitend betrekking op het bovengronds opslaan en stallen van bouwmaterialen. Er worden geen graafwerkzaamheden, ontgravingen of andere bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd dieper dan 50 cm beneden het bestaande maaiveld.

Daarmee worden de gronden niet op een wijze bewerkt die de eventueel aanwezige archeologische waarden aantast.

De dubbelbestemming blijft onverkort van toepassing. De aanvraag strekt niet tot het laten vervallen of wijzigen van deze beschermingsregeling.

2.4 Huidige ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Neerkant wordt gekenmerkt door een herkenbare dorpskern met overwegend een woonfunctie en een geleidelijke overgang naar het omliggende buitengebied. Het initiatief introduceert geen nieuwe bebouwing en wijzigt de bestaande bouwkundige structuur niet. De ruimtelijke verandering is uitsluitend gelegen in het gebruik van de gronden voor de tijdelijke opslag en stalling van bouwmaterialen. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid is daarom vooral van belang in hoeverre deze opslagfunctie zich verdraagt met de omliggende woonfuncties en de kwaliteit van de directe leefomgeving. De ruimtelijke effecten dienen daarbij te worden beoordeeld aan de hand van de feitelijke inrichting, de aard van de opgeslagen materialen, de wijze van opslag en de verkeersbewegingen die met het gebruik samenhangen.

3. Planvoornemen

3.1 Omschrijving van de activiteit

Het initiatief bestaat uit het tijdelijk gebruiken van het perceel voor de opslag en stalling van bouwmaterialen ten behoeve van [redacted] De materialen worden buiten opgeslagen op het bestaande terrein. De opslag vindt plaats zonder dat daarvoor nieuwe gebouwen, overkappingen of andere bouwwerken worden opgericht. De activiteit is functioneel ondergeschikt aan de bestaande bedrijfsvoering van [redacted] en heeft uitsluitend betrekking op het beschikbaar houden van bouwmaterialen. Het terrein wordt niet ingericht als een zelfstandige publiek toegankelijke bouwmarkt, showroom of verkooplocatie. De bedrijfsactiviteiten op het perceel blijven beperkt tot de opslagfunctie en de daarmee rechtstreeks samenhangende logistieke handelingen.

3.2 Tijdelijk karakter

Het tijdelijke karakter is een essentieel onderdeel van het initiatief. De initiatiefnemer streeft naar verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een geschikte locatie buiten de woonkern van Neerkant. De huidige beschikbaarheid van passende bedrijfslocaties vormt daarbij een beperkende factor. Het ontbreken van voldoende aanbod aan geschikte bedrijventerreinen maakt dat een onmiddellijke verplaatsing niet uitvoerbaar is. Het tijdelijke gebruik van het perceel biedt een overbruggingsmogelijkheid, zonder dat daarmee een definitieve planologische vestiging van een bedrijfsmatige opslagfunctie binnen de woonkern wordt beoogd. De gevraagde termijn bedraagt maximaal 25 jaar. Deze termijn vormt een absolute bovengrens en geen aanspraak op een gebruiksduur die zonder meer volledig moet worden benut. Indien eerder een geschikte alternatieve locatie beschikbaar komt, kan en zal het gebruik op het onderhavige perceel eerder worden beëindigd. De vergunning dient daarom te worden voorzien van een duidelijke einddatum en een voorschrift dat het strijdige gebruik na afloop van de vergunde termijn niet mag worden voortgezet.

3.3 Geen nieuwe bebouwing of bodemverstoring

Het initiatief heeft uitsluitend betrekking op het gebruik van de bestaande gronden. Er worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken opgericht. Ook wordt niet voorzien in funderingen, betonvloeren, ondergrondse voorzieningen of andere constructieve ingrepen. Uitgangspunt is dat het bestaande maaiveld behouden blijft en dat geen werkzaamheden worden uitgevoerd die leiden tot bodemverstoring dieper dan 50 cm beneden het bestaande maaiveld.

Hierdoor blijft de fysieke verandering van het terrein beperkt tot de aanwezigheid en tijdelijke opslag van bouwmaterialen.

3.4 Omvang en begrenzing

De opslag vindt uitsluitend plaats binnen de op de bij de aanvraag behorende situatietekening aangegeven begrenzing. Het gebruik wordt beperkt tot de daarvoor aangewezen terreindelen. Buiten deze begrenzing is opslag of stalling niet toegestaan. De omvang van de opslag, de maximale stapelhoogte en de wijze van ordening worden vastgelegd in een bij de aanvraag behorend inrichtingsplan. Het gebruik mag niet leiden tot een feitelijke uitbreiding van de opslagcapaciteit buiten de aangevraagde situatie.

3.5 Gebruik en bedrijfsvoering

De opslag wordt uitsluitend benut voor bouwmaterialen die behoren bij de reguliere bedrijfsactiviteiten van [redacted] De volgende uitgangspunten zijn van toepassing:

- De opslag is uitsluitend bestemd voor bouwmaterialen.
- Er vindt geen productie, bewerking of verwerking van materialen plaats.
- Er vindt geen zelfstandige detailhandel of publieksgerichte verkoop plaats.
- Er worden geen gevaarlijke stoffen of brandgevaarlijke materialen opgeslagen, tenzij daarvoor afzonderlijk aan de geldende wettelijke eisen wordt voldaan en de opslag uitdrukkelijk onderdeel is van de vergunning.
- De materialen worden ordelijk en overzichtelijk opgeslagen.
- De opslag blijft binnen de aangegeven terreinbegrenzing.
- Er worden geen nieuwe gebouwen, overkappingen of opslagconstructies opgericht.

De activiteit is daarmee beperkt tot een functionele opslagvoorziening.

4. Beleidsmatig kader

4.1 Rijksbeleid en Omgevingswet

De Omgevingswet is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Bij de beoordeling van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een omgevingsvergunning voor een BOPA uitsluitend worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De beoordeling richt zich daarbij op de ruimtelijke gevolgen van het concrete initiatief en de belangen van de betrokken functies in de omgeving.

Het voorliggende initiatief betreft geen omvangrijke ruimtelijke ontwikkeling en leidt niet tot nieuwe bebouwing of een wijziging van de fysieke hoofdstructuur. De beoordeling dient zich daarom in belangrijke mate te richten op de gevolgen van het tijdelijke opslaggebruik voor de omliggende woon- en leefomgeving. De initiatiefnemer is van mening dat, onder de in deze onderbouwing beschreven uitgangspunten en voorwaarden, het tijdelijke gebruik ruimtelijk aanvaardbaar kan worden geacht.

4.2 Provinciaal beleid

Voor het initiatief is de Omgevingsverordening Noord-Brabant relevant. De provinciale regelgeving bevat instructieregels voor ontwikkelingen binnen stedelijk gebied en het landelijk gebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende ruimtelijke kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van deze gebieden.

Het initiatief betreft het tijdelijk gebruiken van bestaande gronden binnen de kern Neerkant. Er vindt geen uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag plaats en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Het gebruik leidt niet tot een fysieke uitbreiding richting het omliggende buitengebied.

De aanvraag betreft daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de vorm van woningbouw, bedrijventerrein of een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. De provinciale belangen ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke kwaliteit en het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur worden door de aard van het initiatief niet rechtstreeks aangetast.

Bij de definitieve beoordeling dient de ligging van het perceel op de provinciale kaartlagen te worden gecontroleerd en dienen eventuele locatiegebonden instructieregels te worden betrokken.

4.3 Gemeentelijk beleid: Omgevingsvisie Deurne 2050

De gemeente Deurne werkt aan een integrale omgevingsvisie waarin de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2050 wordt beschreven. De ontwerp-Omgevingsvisie Deurne 2050 is in oktober 2026 ter inzage gelegd. De visie richt zich onder meer op de samenhang tussen wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen en de kwaliteit van de leefomgeving.

Een belangrijke gemeentelijke opgave is het bieden van ruimte aan ondernemerschap en economische ontwikkeling, met behoud van de herkenbaarheid en leefbaarheid van de dorpen.

Het voorliggende initiatief moet in dit licht worden beschouwd als een tijdelijke oplossing voor een lokaal gewortelde onderneming, waarbij het perspectief op verplaatsing naar een meer geschikte bedrijfslocatie buiten de kern nadrukkelijk aanwezig is. Het tijdelijk toestaan van opslag op de bestaande locatie voorkomt dat de bedrijfsvoering op korte termijn in haar continuïteit wordt belemmerd door het ontbreken van een passend alternatief.

Tegelijkertijd wordt met de tijdelijke begrenzing voorkomen dat hiermee een permanente bedrijfsmatige opslagfunctie binnen de woonstructuur van Neerkant wordt gevestigd. Het initiatief is daarmee gericht op het overbruggen van een bestaande ruimtelijke mismatch, met als uiteindelijk perspectief een meer passende locatie voor de bedrijfsactiviteiten.

De ontwerp-Omgevingsvisie heeft op het moment van deze onderbouwing nog niet de status van een definitief vastgesteld beleidskader. Zij wordt daarom betrokken als richtinggevend beleidsdocument en niet als een reeds bindend toetsingskader.

4.4 Gemeentelijk omgevingsplan

Het geldende planologische regime kent aan de locatie een overwegende woonfunctie toe. De woonbestemmingen zijn gericht op het behoud en de ontwikkeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer onderkent dat bedrijfsmatige opslag op zichzelf niet aansluit bij de primaire bestemming van de gronden. De aanvraag strekt er dan ook niet toe om de woonbestemming structureel te wijzigen, maar uitsluitend om gedurende een begrensde periode een concreet omschreven gebruik toe te staan. De tijdelijke afwijking doet geen afbreuk aan de bestaande woonbestemming als planologisch uitgangspunt voor de langere termijn. Na beëindiging van de vergunde activiteit blijven de geldende planologische regels onverkort van toepassing.

5. Omgevingsaspecten en fysieke leefomgeving

5.1 Algemeen

Bij de beoordeling van een BOPA dient inzichtelijk te worden gemaakt welke gevolgen het initiatief heeft voor de fysieke leefomgeving.

Hoewel het initiatief geen nieuwe bebouwing of grootschalige fysieke ingrepen omvat, dient het gebruik als buitenopslag te worden beoordeeld op de mogelijke effecten voor de omgeving.

De relevante aspecten zijn onder meer:

- milieubelastende activiteiten en bedrijfszonering;
- geluid;
- verkeer en parkeren;
- stof en luchtkwaliteit;
- bodem en archeologie;
- water en hemelwater;
- externe veiligheid en brandveiligheid;
- ecologie;
- landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- gezondheid en woon- en leefklimaat.

Hieronder worden deze aspecten behandeld.

5.2 Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering

Het initiatief betreft buitenopslag van bouwmaterialen zonder productie- of verwerkingsactiviteiten.

Daarmee is sprake van een activiteit met een wezenlijk andere ruimtelijke uitstraling dan een regulier productiebedrijf of een volwaardige groothandelsvestiging.

De milieubelasting wordt voornamelijk bepaald door:

- het aan- en afvoeren van bouwmaterialen;
- het laden en lossen;
- het verplaatsen en stapelen van materialen;
- de eventuele inzet van interne transportmiddelen.

Omdat geen productie, machinale bewerking of andere industriële activiteiten plaatsvinden, blijven de potentiële milieueffecten beperkt tot de opslag- en logistieke handelingen. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid dient rekening te worden gehouden met de afstand tot omliggende woningen en de aard van de bedrijfsactiviteiten. De opslag mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Daarom wordt voorgesteld het gebruik te beperken tot opslagactiviteiten en de daarmee rechtstreeks samenhangende logistiek, zonder aanvullende bedrijfsmatige activiteiten op het perceel toe te staan.

De concrete milieucategorie en eventuele toepasselijke milieuregels dienen te worden vastgesteld aan de hand van de feitelijke aard en omvang van de opslag en de geldende regels voor de milieubelastende activiteit.

5.3 Geluid

De geluidbelasting wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het aan- en afrijden van voertuigen, laden en lossen en het intern verplaatsen van bouwmaterialen. Er vinden geen productieactiviteiten plaats en er worden geen permanente geluidproducerende installaties gerealiseerd. Om eventuele geluidhinder te beperken, gelden de volgende uitgangspunten:

- laden en lossen vindt uitsluitend plaats binnen reguliere dagperioden;
- onnodig stationair draaien van voertuigen wordt voorkomen;
- het gebruik van akoestische signalen en andere onnodige geluidbronnen wordt beperkt;
- materialen worden op een zodanige wijze verplaatst dat onnodige contact- en stootgeluiden worden voorkomen;
- de opslag wordt zodanig ingericht dat geluidgevoelige functies in de omgeving zo min mogelijk worden belast.

De definitieve beoordeling van het geluidaspect dient plaats te vinden op basis van de feitelijke verkeersbewegingen, de bedrijfsuren en de afstand tot omliggende woningen. Indien de gemeente daartoe aanleiding ziet, kan een akoestische beoordeling worden toegevoegd.

5.4 Verkeer en parkeren

Het gebruik van het perceel leidt tot verkeersbewegingen die samenhangen met de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Het initiatief voorziet niet in een zelfstandige publieksgerichte functie. Er is derhalve geen sprake van structurele bezoekersstromen zoals bij een bouwmarkt of detailhandelsvestiging. De verkeersbewegingen bestaan hoofdzakelijk uit bedrijfsgebonden transport. De verkeerskundige aanvaardbaarheid is afhankelijk van de intensiteit, voertuigtypen, rijroutes en de wijze waarop voertuigen het terrein kunnen bereiken en verlaten.

Uitgangspunt is dat:

- het laden en lossen volledig op eigen terrein plaatsvindt;
- voertuigen niet op de openbare weg hoeven te wachten;
- het parkeren van bedrijfsvoertuigen op eigen terrein plaatsvindt;
- de openbare verkeersruimte niet onevenredig wordt belast;
- de verkeersveiligheid op de Moostdijk niet in het geding komt.

De ontsluiting via de bestaande infrastructuur wordt gehandhaafd. Er worden geen nieuwe openbare wegen aangelegd. De definitieve aanvraag dient inzicht te geven in het verwachte aantal verkeersbewegingen per dag en de maximale voertuigafmetingen.

5.5 Luchtkwaliteit en stof

Bij buitenopslag van bouwmaterialen kan onder omstandigheden stofvorming optreden, bijvoorbeeld door droge weersomstandigheden, het verplaatsen van zandachtige materialen of het rijden over onverharde oppervlakken.

De opslag dient daarom zodanig te worden uitgevoerd dat stofverspreiding naar omliggende percelen wordt voorkomen of zoveel mogelijk wordt beperkt.

De volgende maatregelen worden als uitgangspunt gehanteerd:

- opslag van stuifgevoelige materialen vindt waar nodig afgedekt plaats;
- het terrein wordt schoon en ordelijk gehouden;
- stofvorming door transportbewegingen wordt beperkt;
- indien noodzakelijk worden aanvullende maatregelen getroffen, zoals het bevochtigen van oppervlakken of materialen.

Omdat geen productie- of verbrandingsinstallaties worden gerealiseerd, worden geen nieuwe stationaire emissiebronnen geïntroduceerd. De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden, mede gelet op de aard en omvang van het initiatief, naar verwachting beperkt geacht.

5.6 Bodem

Het initiatief betreft uitsluitend het bovengronds opslaan en stallen van bouwmaterialen. Er vinden geen bouwactiviteiten, ontgravingen of andere ingrepen in de bodem plaats. Er worden geen ondergrondse voorzieningen gerealiseerd en er worden geen funderingen aangebracht.

Het bestaande maaiveld blijft behouden. De opslag vindt plaats op een wijze waarbij geen verontreinigende stoffen in de bodem kunnen terechtkomen. Materialen die kunnen leiden tot bodemverontreiniging worden niet zonder passende voorzieningen opgeslagen.

Indien vloeistoffen, oliën, brandstoffen of andere bodembedreigende stoffen onderdeel zouden gaan uitmaken van de bedrijfsvoering, valt dit buiten het beschreven initiatief en dient vooraf afzonderlijk te worden beoordeeld of aanvullende voorzieningen en toestemmingen noodzakelijk zijn. Op basis van de beschreven activiteit wordt geen nieuwe bodemverstoring voorzien.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op het perceel rust de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog'. Deze bestemming heeft tot doel de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de bodem te beschermen.

Het voorgenomen gebruik bestaat uitsluitend uit bovengrondse opslag en stalling van bouwmaterialen. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd dieper dan 50 cm beneden het bestaande maaiveld. Er vindt geen ontgraving, funderingsaanleg of andere bodemverstorende activiteit plaats. De archeologische bodemlaag wordt daardoor niet aangetast.

Het initiatief heeft evenmin gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische structuren of karakteristieke bebouwing, aangezien geen gebouwen worden gesloopt, gewijzigd of opgericht.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' blijft onverkort van kracht. Bij eventuele toekomstige werkzaamheden dieper dan 50 cm beneden het maaiveld dient vooraf opnieuw te worden beoordeeld of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

5.8 Waterhuishouding

Het initiatief voorziet niet in de realisatie van nieuwe bebouwing, verharding of ondergrondse voorzieningen. De bestaande waterhuishoudkundige situatie blijft uitgangspunt.

Omdat geen uitbreiding van het verharde oppervlak wordt beoogd, ontstaat geen nieuwe structurele toename van de hemelwaterafvoer als gevolg van bebouwing of terreinverharding. Het bestaande maaiveld en de bestaande afwateringssituatie worden gehandhaafd. Bij de opslag wordt voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt door opgeslagen materialen of eventuele bodembedreigende stoffen.

De activiteit leidt, onder deze uitgangspunten, niet tot een relevante wijziging van het bestaande watersysteem.

5.9 Externe veiligheid en brandveiligheid

De opslag van bouwmaterialen dient veilig te worden uitgevoerd. De aard van de opgeslagen materialen is hierbij bepalend. Bouwmaterialen die onder de geldende regelgeving als gevaarlijke stoffen of brandgevaarlijke materialen worden aangemerkt, vallen niet zonder meer onder de aangevraagde reguliere opslagactiviteit.

De opslag wordt zodanig georganiseerd dat:

- de bereikbaarheid voor hulpdiensten behouden blijft;
- vlucht- en toegangswegen niet worden geblokkeerd;
- materialen stabiel en veilig worden gestapeld;
- voldoende afstand wordt gehouden tot relevante perceelsgrenzen en bebouwing;
- brandgevaarlijke opslag wordt uitgesloten, tenzij deze afzonderlijk en aantoonbaar aan de toepasselijke regelgeving voldoet.

Er worden geen installaties of activiteiten gerealiseerd die op zichzelf een relevante risicobron vormen. De externe veiligheid dient definitief te worden beoordeeld aan de hand van de feitelijke opslaglijst en de toepasselijke regels uit het omgevingsplan en het Besluit activiteiten leefomgeving.

5.10 Ecologie en natuurwaarden

Het initiatief omvat geen sloopwerkzaamheden, kap van bomen of ingrepen in bestaande groenstructuren. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht en er vindt geen uitbreiding van het ruimtebeslag plaats. Het bestaande terrein blijft fysiek grotendeels ongewijzigd.

Gelet op de aard van het initiatief worden geen directe negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten verwacht.

Indien bij de feitelijke uitvoering alsnog groen wordt verwijderd, de bodem wordt vergraven of andere werkzaamheden plaatsvinden, dient vooraf te worden beoordeeld of aanvullende ecologische verplichtingen gelden.

5.11 Landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten

Het initiatief leidt niet tot een verandering van de bestaande bebouwingsstructuur. Er worden geen nieuwe gebouwen, overkappingen of andere permanente bouwwerken gerealiseerd.

De ruimtelijke uitstraling wordt hoofdzakelijk bepaald door de aanwezigheid en de wijze van opslag van bouwmaterialen. Om de ruimtelijke impact te beperken, wordt uitgegaan van een ordelijke inrichting van het terrein, waarbij de opslag binnen de aangegeven begrenzing plaatsvindt en de materialen op een overzichtelijke wijze worden gegroepeerd.

De opslaghoogte wordt beperkt tot hetgeen noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en dient op de situatietekening en in het inrichtingsplan te worden vastgelegd. Indien noodzakelijk kunnen aanvullende maatregelen worden getroffen om de opslag vanuit de openbare ruimte en richting omliggende woningen visueel te beperken.

Het tijdelijke karakter van het gebruik en het ontbreken van nieuwe bebouwing maken dat geen permanente verandering van het stedenbouwkundige karakter van de omgeving wordt beoogd.

5.12 Gezondheid en woon- en leefklimaat

De omgeving van het plangebied heeft een overwegende woonfunctie. Bij de beoordeling van het initiatief dient daarom bijzondere aandacht uit te gaan naar de belangen van omwonenden.

Het gebruik is beperkt tot opslag en stalling van bouwmaterialen. De bedrijfsactiviteiten worden niet uitgebreid met productie, bewerking, zelfstandige detailhandel of andere functies met een grotere ruimtelijke uitstraling. De potentiële effecten op het woon- en leefklimaat bestaan voornamelijk uit verkeersbewegingen, geluid en eventuele stofvorming.

Door het gebruik functioneel en ruimtelijk te begrenzen en passende voorschriften aan de vergunning te verbinden, kunnen deze effecten worden beperkt. De initiatiefnemer dient het terrein op een ordelijke wijze te beheren en eventuele overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen.

Op basis van de beperkte aard van de activiteit en de voorgestelde gebruiksvoorwaarden kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet op voorhand leidt tot een onevenredige aantasting van de gezondheid en het woon- en leefklimaat.

6. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

6.1 Algemeen beoordelingskader

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden vergund indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij dient een integrale belangenafweging plaats te vinden, waarbij de belangen van de initiatiefnemer, de bestaande functies en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in onderlinge samenhang worden beschouwd.

Het initiatief wijkt af van de geldende woonbestemmingen, maar de aard en omvang van de afwijking zijn beperkt tot een concreet omschreven tijdelijke opslagfunctie. De ruimtelijke aanvaardbaarheid dient daarom niet uitsluitend te worden beoordeeld aan de hand van de vraag of bedrijfsopslag past binnen een woonbestemming, maar ook aan de hand van de feitelijke effecten van het aangevraagde gebruik, de tijdelijkheid en de mogelijkheid om de activiteit met voorschriften te begrenzen.

6.2 Afweging van de ruimtelijke belangen

Bij het initiatief zijn de volgende belangen aan de orde:

Belang van de initiatiefnemer

[redacted] heeft behoefte aan voldoende opslagruimte om de bestaande bedrijfsvoering op een doelmatige wijze te kunnen voortzetten, Een geschikte alternatieve bedrijfslocatie buiten de kern van Neerkant is op dit moment niet beschikbaar.

Het tijdelijk toestaan van het gebruik voorkomt dat de bedrijfscontinuïteit onevenredig wordt belemmerd door het ontbreken van passende bedrijfslocaties.

Belang van de omwonenden

De belangen van omwonenden zijn gericht op het behoud van een goed woon- en leefklimaat. Deze belangen worden beschermd door de opslagfunctie te beperken tot de aangevraagde activiteit, geen nieuwe bebouwing toe te staan en de bedrijfsactiviteiten niet uit te breiden met productie, bewerking of publieksgerichte verkoop.

Daarnaast kunnen voorschriften worden verbonden aan onder meer de opslaghoogte, bedrijfsuren, verkeersbewegingen en de wijze van opslag.

Belang van de ruimtelijke kwaliteit

Het initiatief leidt niet tot uitbreiding van de bebouwing of aantasting van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande fysieke situatie blijft gehandhaafd. Het gebruik is tijdelijk en wordt niet aangewend om een permanente bedrijfsbestemming te creëren.

Belang van een passende bedrijfslocatie op termijn

De gemeente heeft belang bij een passende ruimtelijke verdeling van woon- en bedrijfsfuncties. Het initiatief sluit aan bij de intentie om de opslagactiviteiten op termijn onder te brengen op een locatie buiten de kern die beter aansluit bij de aard van de bedrijfsvoering.

De tijdelijke toestemming biedt daarmee ruimte om een bestaande ruimtelijke mismatch te overbruggen zonder vooruit te lopen op een permanente planologische wijziging.

6.3 Noodzaak en proportionaliteit

De tijdelijke afwijking is noodzakelijk omdat op dit moment geen geschikte alternatieve locatie beschikbaar is. Het initiatief is proportioneel omdat het uitsluitend ziet op het gebruik van de bestaande gronden, zonder nieuwe bebouwing of structurele fysieke ingrepen.

De gevraagde vergunning wijzigt de planologische bestemming niet en creëert geen zelfstandig recht op een permanente bedrijfsfunctie.

De belangen van de initiatiefnemer worden hiermee afgewogen tegen de belangen van de omgeving, waarbij de ruimtelijke effecten door een concrete begrenzing van het gebruik kunnen worden beheerst. De maximale gebruiksduur van 25 jaar is daarbij een expliciete bovengrens. Deze termijn dient te worden gekoppeld aan een concrete vergunningperiode, met een duidelijke verplichting tot beëindiging van het strijdige gebruik.

6.4 Cumulatie en precedentwerking

De aanvraag heeft betrekking op één concreet begrensd perceel en één specifieke bedrijfsactiviteit. De vergunning kan niet worden beschouwd als een algemene verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor andere percelen binnen de woonkern. De beoordeling is gebaseerd op de specifieke omstandigheden van deze locatie, de bestaande bedrijfsvoering, het ontbreken van een geschikt alternatief en het tijdelijke karakter van de aangevraagde activiteit. Hierdoor ontstaat geen algemeen recht of precedent voor andere bedrijfsmatige opslagactiviteiten binnen woongebieden.

6.5 Eindafweging

Alles afwegende wordt geconcludeerd dat het initiatief, mits voorzien van passende en handhaafbare voorschriften, niet hoeft te leiden tot een onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden of de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De tijdelijke opslagfunctie leidt niet tot nieuwe bebouwing, uitbreiding van het ruimtebeslag of aantasting van archeologische waarden.

De bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot opslag en de daarmee rechtstreeks samenhangende logistiek. De gevraagde afwijking is concreet begrensd naar locatie, aard en duur.

Daarmee bestaan ruimtelijke argumenten om de tijdelijke activiteit aanvaardbaar te achten en de gevraagde BOPA te verlenen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft een particuliere bedrijfsactiviteit die door de initiatiefnemer zelf wordt uitgevoerd en bekostigd. Er is geen sprake van een gemeentelijke investering of een ontwikkeling waarbij gemeentelijke gronden of openbare voorzieningen moeten worden gerealiseerd.

De kosten voor het gebruik, beheer en onderhoud van het perceel komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen sprake van een bouwplan waarvoor kostenverhaal op grond van de Omgevingswet aan de orde is, voor zover de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op het tijdelijke gebruik van bestaande gronden en geen aangewezen bouwactiviteit omvat. Eventuele leges en overige procedurele kosten worden door de initiatiefnemer gedragen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en participatie

Bij een initiatief binnen een woonomgeving is het van belang om de belangen van direct omwonenden zorgvuldig te betrekken. De initiatiefnemer is bereid om de directe omgeving over het voorgenomen tijdelijke gebruik te informeren en waar nodig in gesprek te gaan over aandachtspunten met betrekking tot geluid, verkeer, stof en de ruimtelijke uitstraling.

De uitkomsten van de omgevingsdialoog kunnen bij de aanvraag worden gevoegd. Eventuele aandachtspunten kunnen, voor zover ruimtelijk relevant en redelijkerwijs uitvoerbaar, worden betrokken bij de definitieve inrichting en de gebruiksvoorwaarden.

7.3 Handhaafbaarheid

Het gebruik kan op een concrete en controleerbare wijze worden begrensd door de omgevingsvergunning.

Daarbij worden de volgende aspecten vastgelegd:

- de exacte begrenzing van het terrein;
- het toegestane gebruik;
- de toegestane categorieën bouwmaterialen;
- de maximale opslaghoogte;
- het verbod op nieuwe bebouwing en opslagconstructies;
- de toegestane bedrijfsuren;
- de uiterste einddatum van het gebruik.

Hierdoor is voor zowel initiatiefnemer als bevoegd gezag duidelijk welk gebruik is toegestaan en wanneer de toestemming eindigt.

8. Conclusie en verzoek

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het tijdelijk gebruiken van het perceel aan de Moostdijk te Neerkant, kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie I, nummer 3843, voor de opslag en stalling van bouwmaterialen ten behoeve van [redacted]

Het voorgenomen gebruik is in strijd met de geldende bestemmingen 'Wonen - Buitenlint' en 'Wonen - Dorpslint' uit het bestemmingsplan *Kom Neerkant, 2e herziening*.

De initiatiefnemer verzoekt daarom om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het initiatief betreft uitsluitend het tijdelijke gebruik van bestaande gronden. Er worden geen nieuwe gebouwen of bouwwerken opgericht en er vinden geen bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 50 cm beneden het bestaande maaiveld plaats.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' blijft onverkort van toepassing.

De tijdelijke voorziening is noodzakelijk vanwege het ontbreken van een passende alternatieve bedrijfslocatie buiten de kern van Neerkant. De initiatiefnemer heeft de intentie om de opslagactiviteiten op termijn naar een daarvoor geschikte locatie te verplaatsen.

De gevraagde gebruiksduur bedraagt maximaal 25 jaar. De toestemming wordt daarmee nadrukkelijk begrensd in de tijd en strekt niet tot het permanent vestigen van een bedrijfsfunctie binnen de woonkern.

Op basis van de beschreven uitgangspunten, de beperkte fysieke ingrepen en de mogelijkheid om het gebruik met concrete vergunningvoorschriften te begrenzen, wordt geconcludeerd dat er ruimtelijke aanknopingspunten zijn om het initiatief aanvaardbaar te achten.

Namens de initiatiefnemer wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deurne verzocht om medewerking te verlenen aan de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit en een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk strijdig gebruiken van het perceel voor de opslag en stalling van bouwmaterialen, voor een maximale periode van 25 jaar.

9. Nadere integrale onderbouwing en afbakening van het aangevraagde gebruik

Dit hoofdstuk vormt een integraal onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing en werkt de motivering van de maximale gebruiksduur, de feitelijke terreininrichting en de begrenzing van de aangevraagde activiteit nader uit. De hier opgenomen uitgangspunten zijn bedoeld om de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op basis van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) concreet en toetsbaar te maken.

9.1 Motivering van de maximale gebruiksduur van 25 jaar

9.1.1 Tijdelijke overbruggingssituatie en eindperspectief

De aanvraag is niet gericht op het planologisch mogelijk maken van een permanente bedrijfsmatige opslagfunctie binnen de woonkern Neerkant. Het betreft een tijdelijke overbruggingssituatie voor [redacted], in afwachting van de mogelijkheid om de opslagactiviteiten onder te brengen op een daarvoor geschiktere bedrijfslocatie buiten de kern. Het uiteindelijke perspectief blijft verplaatsing naar een locatie waar de bedrijfs- en opslagfunctie planologisch en ruimtelijk beter past.

De maximale termijn van 25 jaar is een bovengrens en geen beoogde minimale gebruiksduur. Zodra een geschikte alternatieve locatie beschikbaar is en de verplaatsing praktisch en bedrijfseconomisch uitvoerbaar is, kan en zal het gebruik op het onderhavige perceel eerder worden beëindigd. De initiatiefnemer vraagt dus niet om een gegarandeerde benutting van de volledige termijn, maar om voldoende zekerheid voor een overgangsperiode waarvan de feitelijke duur afhankelijk is van externe omstandigheden.

9.1.2 Ontbreken van geschikte en beschikbare bedrijfslocaties

Een verplaatsing naar een locatie buiten de kern is op dit moment niet op korte termijn uitvoerbaar, omdat onvoldoende geschikte en daadwerkelijk beschikbare bedrijfslocaties of kavels op bedrijventerreinen voorhanden zijn. Daarbij is niet alleen van belang of op een locatie planologisch bedrijvigheid is toegestaan. Een alternatief moet feitelijk beschikbaar zijn en geschikt zijn voor de aard en omvang van de benodigde buitenopslag, de logistieke bedrijfsvoering, bereikbaarheid en de praktische inrichting.

Zolang een dergelijke locatie ontbreekt, kan de initiatiefnemer de beoogde verplaatsing niet zelfstandig realiseren. Een willekeurig kortere vergunningstermijn biedt geen zekerheid dat binnen die termijn een passende locatie beschikbaar komt, kan worden verworven of gehuurd en bedrijfsklaar kan worden gemaakt. Het ontbreken van aanbod maakt het daarom noodzakelijk om de overgangsperiode niet te koppelen aan een termijn waarvan op voorhand niet aannemelijk kan worden gemaakt dat deze toereikend is.

De initiatiefnemer dient deze stelling waar mogelijk te onderbouwen met concrete stukken, zoals correspondentie met de gemeente, beheerders van bedrijventerreinen, makelaars of ontwikkelaars, reacties op locatieverzoeken en een overzicht van de functionele eisen waaraan een alternatieve locatie moet voldoen. Deze stukken kunnen als aanvullende aanvraagbijlagen worden overgelegd.

9.1.3 Waarborging van de bedrijfscontinuïteit

De opslagruimte is ondersteunend aan de reguliere bedrijfsvoering van [redacted]
Het beschikbaar houden van bouwmaterialen vormt een functioneel onderdeel van de bedrijfsvoering en de logistieke afhandeling daarvan. Wanneer deze opslagruimte wegvalt terwijl geen vervangende locatie beschikbaar is, wordt de bedrijfsvoering rechtstreeks geraakt. Dit kan gevolgen hebben voor de beschikbaarheid van materialen, de logistieke planning en de continuïteit van de onderneming.

Het tijdelijke gebruik van het perceel biedt een overbrugging zolang een passende alternatieve locatie ontbreekt. In de belangenafweging dient daarom niet alleen het belang van de initiatiefnemer bij opslagruimte te worden betrokken, maar ook de praktische uitvoerbaarheid van een kortere vergunningstermijn en de gevolgen die beëindiging zonder reëel alternatief voor de bedrijfsvoering kan hebben.

9.1.4 Beoogde verplaatsing buiten de kern

De initiatiefnemer hanteert als uitgangspunt dat de opslagactiviteiten op termijn worden verplaatst naar een geschikte bedrijfslocatie buiten de kern van Neerkant. Daarmee wordt toegewerkt naar een ruimtelijk beter passende situering. De aangevraagde BOPA is bedoeld om de periode te overbruggen waarin een dergelijke locatie nog niet beschikbaar is en doet niet af aan het streven naar verplaatsing.

De beschikbaarheid van een geschikte locatie is afhankelijk van factoren zoals aanbod, planologische mogelijkheden, verwerving of huur, bereikbaarheid en geschiktheid voor de bedrijfsvoering. Deze factoren liggen niet volledig binnen de invloedssfeer van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer blijft zich oriënteren op alternatieven en zal het gebruik op het onderhavige perceel beëindigen zodra verplaatsing naar een geschikte locatie uitvoerbaar is.

9.1.5 Proportionaliteit van de termijn

De gevraagde termijn moet worden beoordeeld in samenhang met de ruimtelijke gevolgen van de activiteit. Het initiatief omvat uitsluitend bovengrondse opslag en stalling van bouwmaterialen op bestaande gronden. Er worden geen gebouwen, overkappingen, opslagloodsen of andere bouwwerken opgericht. Ook worden geen bodemverstorende werkzaamheden uitgevoerd dieper dan 50 cm beneden het bestaande maaiveld. Het initiatief leidt daarmee niet tot uitbreiding van het bebouwde oppervlak of tot een nieuwe bouwkundige ontwikkeling.

De initiatiefnemer stelt zich op het standpunt dat de combinatie van het ontbreken van een concreet beschikbaar alternatief, de noodzaak om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen, het aantoonbare streven naar verplaatsing buiten de kern en de begrensde fysieke ingrepen een maximale vergunningstermijn van 25 jaar kan rechtvaardigen. De termijn is een uiterste grens; eerdere beëindiging blijft nadrukkelijk mogelijk.

Een periode van 25 jaar is evenwel lang. De gemeente zal daarom moeten beoordelen of de activiteit, ondanks de tijdelijke einddatum, ruimtelijk nog als tijdelijk en aanvaardbaar kan worden beschouwd. De motivering van de initiatiefnemer is geen garantie dat het bevoegd gezag deze termijn zal aanvaarden. Een concrete onderbouwing van het ontbreken van alternatieven en van de inspanningen tot verplaatsing is voor de beoordeling van wezenlijk belang.

9.2 Feitelijke inrichting en gebruik van het perceel

De feitelijke inrichting bestaat uit bouwmaterialen die bovengronds over het gehele betrokken perceel worden opgeslagen en gestald. Het gaat om het perceel gemeente Deurne, sectie I, nummer 3843. De aanvraag heeft daarmee betrekking op het volledige kadastrale perceel en niet uitsluitend op een afzonderlijke opslaghoek. De opslag vindt plaats binnen de perceelsgrenzen en overeenkomstig de inrichtingstekening die als Bijlage 1 bij de aanvraag wordt gevoegd.

De opslag betreft bouwmaterialen die behoren bij de reguliere bedrijfsvoering van [redacted] Op het perceel vinden geen productie-, bewerkings-, reparatie- of assemblagewerkzaamheden plaats. Het perceel wordt evenmin gebruikt als zelfstandige bouwmarkt, showroom of publieksgerichte verkooplocatie. Laden, lossen, intern verplaatsen en rangschikken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze handelingen rechtstreeks samenhangen met de opslagfunctie.

De materialen dienen ordelijk en stabiel te worden opgeslagen. Opslag buiten de perceelsgrenzen is niet toegestaan. De aard van de materialen, de wijze van stapelen en – waar relevant – de maximale opslaghoogten moeten op de inrichtingstekening worden verduidelijkt, zodat de gemeente de ruimtelijke effecten en de veiligheid kan beoordelen.

9.3 Ontsluiting via het bestaande bedrijf aan de Moostenstraat

De ontsluiting van het opslagperceel vindt plaats via het bestaande bedrijf aan de Moostenstraat. De aan- en afvoer van bouwmaterialen verloopt via de bestaande bedrijfsontsluiting en de bestaande bedrijfsroute. Het opslagperceel wordt voor deze activiteit dus niet voorzien van een nieuwe of zelfstandige rechtstreekse aansluiting op de Moostdijk.

Dit betekent dat het initiatief geen nieuwe verkeerskundige aansluiting op de Moostdijk introduceert. De logistieke bewegingen worden via de bestaande ontsluiting aan de Moostenstraat afgewikkeld. De inrichting en het gebruik mogen er niet toe leiden dat voertuigen op de openbare weg moeten wachten, manoeuvreren of laden en lossen. Deze handelingen dienen binnen de daarvoor beschikbare bedrijfsruimte en het terrein plaats te vinden.

De constatering dat geen nieuwe ontsluiting op de Moostdijk wordt gerealiseerd, betekent niet zonder meer dat ieder verkeerseffect is uitgesloten. De gemeente kan de verkeersbewegingen, voertuigtypen en gebruiksfrequentie in samenhang met de bestaande bedrijfsvoering en de capaciteit van de bestaande ontsluitingsroute beoordelen. De inrichtingstekening maakt de route inzichtelijk.

9.4 Archeologie, bouwwerken en bodemverstoring

Het aangevraagde gebruik betreft uitsluitend bovengrondse opslag en stalling. Er worden geen gebouwen, overkappingen, opslagloodsen, opslagconstructies, funderingen of andere bouwwerken opgericht. Er vinden geen graafwerkzaamheden, ontgravingen of andere bodemverstorende werkzaamheden plaats dieper dan 50 cm beneden het bestaande maaiveld.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoog' blijft onverkort van toepassing. De aanvraag strekt niet tot het wijzigen of buiten toepassing verklaren van deze beschermingsregeling. Indien in de toekomst toch werkzaamheden worden overwogen dieper dan 50 cm beneden maaiveld, dienen deze afzonderlijk aan de geldende planregels en eventuele vergunningplichten te worden getoetst.

9.5 Nauwkeurige begrenzing van de aangevraagde BOPA

Om de vergunning concreet, toetsbaar en handhaafbaar te maken, wordt verzocht de toestemming uitsluitend te verlenen voor het volgende gebruik:

- het bovengronds opslaan en stallen van bouwmaterialen ten behoeve van de reguliere bedrijfsvoering van [redacted];
- het gebruik van uitsluitend perceel gemeente Deurne, sectie I, nummer 3843, zoals begrensd op de bij de vergunning behorende inrichtingstekening;
- het aan- en afvoeren van de bouwmaterialen via de bestaande bedrijfsontsluiting aan de Moostenstraat;
- het laden, lossen, intern verplaatsen en rangschikken van materialen, uitsluitend voor zover rechtstreeks samenhangend met de opslagfunctie;
- een maximale gebruiksduur van 25 jaar, te rekenen vanaf de in de vergunning vastgelegde ingangsdatum.

De BOPA omvat nadrukkelijk niet het oprichten van bouwwerken, het uitvoeren van productie-, bewerkings-, reparatie- of assemblagewerkzaamheden, het exploiteren van een zelfstandige bouwmarkt of showroom, publieksgerichte detailhandel, het opslaan van andere categorieën goederen of stoffen dan de aangevraagde bouwmaterialen, of het gebruik van gronden buiten perceel I 3843. Voor activiteiten waarvoor afzonderlijk een omgevingsvergunning, melding of andere toestemming is vereist, blijft die verplichting onverkort gelden.

9.6 Voorgestelde vergunningvoorschriften

Ter bevordering van de rechtszekerheid en handhaafbaarheid wordt voorgesteld de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning te verbinden. De definitieve formulering en juridische passendheid daarvan zijn aan het bevoegd gezag.

- De vergunning geldt uitsluitend voor perceel gemeente Deurne, sectie I, nummer 3843, zoals begrensd op de bij de vergunning behorende inrichtingstekening (Bijlage 1).
- Het toegestane gebruik is beperkt tot het bovengronds opslaan en stallen van bouwmaterialen ten behoeve van [redacted], met de daarmee rechtstreeks samenhangende laad-, los- en interne verplaatsingshandelingen.
- De opslag mag plaatsvinden over het gehele perceel binnen de kadastrale begrenzing zoals weergegeven op Bijlage 1. Opslag buiten deze begrenzing is niet toegestaan.
- De aan- en afvoer van bouwmaterialen vindt plaats via de bestaande bedrijfsontsluiting aan de Moostenstraat. Op grond van deze vergunning mag geen nieuwe ontsluiting op de Moostdijk worden gerealiseerd of gebruikt.

- Het oprichten van gebouwen, overkappingen, opslagloodsen, opslagconstructies of andere bouwwerken valt niet onder deze vergunning.
- Productie, bewerking, reparatie, assemblage, zelfstandige publieksgerichte verkoop en detailhandel zijn niet toegestaan.
- Er vinden op grond van deze vergunning geen bodemverstorende werkzaamheden plaats dieper dan 50 cm beneden het bestaande maaiveld.
- De opslag wordt ordelijk en veilig uitgevoerd. Materialen worden stabiel opgeslagen en mogen geen gevaar, hinder of belemmering voor omliggende percelen, openbare ruimte of hulpdiensten veroorzaken.
- De vergunning geldt voor maximaal 25 jaar vanaf de in de vergunning genoemde ingangsdatum. Na afloop wordt het strijdige gebruik beëindigd en beëindigd gehouden, tenzij vóór die datum een nieuwe afzonderlijke planologische toestemming is verleend.

9.7 Inrichtingstekening – Bijlage 1

Bij de aanvraag wordt een inrichtingstekening gevoegd als Bijlage 1. Deze tekening is essentieel om de feitelijke en beoogde situatie ruimtelijk te kunnen beoordelen. De tekening dient ten minste de volgende onderdelen te bevatten:

- de kadastrale begrenzing van perceel gemeente Deurne, sectie I, nummer 3843;
- de aanduiding dat de opslag over het gehele perceel plaatsvindt;
- de bestaande bedrijfsontsluiting via het bedrijf aan de Moostenstraat en de route naar het opslagperceel;
- de relatie met de Moostdijk, met de verduidelijking dat geen rechtstreekse ontsluiting van het opslagperceel op de Moostdijk plaatsvindt;
- de aanwezige bebouwing, erfverharding en relevante bestaande terreinelementen;
- eventuele zones die vrij moeten blijven voor toegang, manoeuvreren, brandveiligheid en bereikbaarheid;
- waar relevant: de categorieën bouwmaterialen, de wijze van groeperen en de maximale opslaghoogten.

De tekening moet overeenkomen met de feitelijke situatie en met de omschrijving in deze ruimtelijke onderbouwing. Wanneer de tekening een beperktere opslagzone toont dan het volledige perceel, moet de aanvraagtekst daarmee in overeenstemming worden gebracht. De tekening dient als geografische begrenzing van het aangevraagde gebruik en moet daarom als gewaarmerkte of anderszins eenduidig bij de vergunning behorende bijlage worden opgenomen.

9.8 Aanvullende stukken ter onderbouwing van de termijn

Voor een zorgvuldige beoordeling van de gevraagde termijn van 25 jaar wordt aanbevolen de volgende stukken, voor zover beschikbaar, bij de aanvraag te voegen:

- een overzicht van de uitgevoerde zoektocht naar alternatieve bedrijfslocaties buiten de kern;
- correspondentie met de gemeente, grondeigenaren, makelaars, ontwikkelaars of beheerders van bedrijventerreinen over beschikbaarheid van geschikte locaties;
- een beknopte omschrijving van de functionele eisen waaraan een alternatieve locatie moet voldoen, zoals oppervlakte, bereikbaarheid, planologische toelaatbaarheid en logistieke geschiktheid;
- een toelichting op de wijze waarop het wegvallen van de opslagruimte de bedrijfscontinuïteit raakt;
- een actuele en maatvaste inrichtingstekening van perceel I 3843 met de bestaande ontsluitingsroute via de Moostenstraat.

9.9 Integrale eindafweging

De aangevraagde BOPA ziet op één concreet kadastraal perceel en één nauwkeurig omschreven activiteit: bovengrondse opslag en stalling van bouwmaterialen ten behoeve van [redacted] De opslag vindt plaats over het gehele perceel I 3843 en wordt ontsloten via de bestaande bedrijfsontsluiting aan de Moostenstraat. Er wordt geen nieuwe rechtstreekse ontsluiting op de Moostdijk gerealiseerd. Nieuwe bouwwerken en bodemverstorende werkzaamheden dieper dan 50 cm beneden maaiveld maken geen deel uit van het initiatief.

De maximale gebruiksduur van 25 jaar is gemotiveerd vanuit het ontbreken van geschikte en beschikbare bedrijfslocaties buiten de kern, de noodzaak om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen en het perspectief op uiteindelijke verplaatsing naar een ruimtelijk beter passende locatie. De termijn is een bovengrens en geen beoogde minimale gebruiksduur. Eerdere beëindiging is mogelijk zodra een geschikt alternatief beschikbaar en uitvoerbaar is.

De initiatiefnemer verzoekt het college van burgemeester en wethouders van Deurne om de aanvraag, de hoofdonderbouwing, dit aanvullende hoofdstuk en de inrichtingstekening als één samenhangend geheel te beoordelen. Daarbij wordt verzocht de belangenafweging te verrichten aan de hand van ETFAL en de toepasselijke instructieregels, en de BOPA te verlenen binnen de hiervoor beschreven begrenzing en voorwaarden.

Bijlage 1; bijlage_1_tijdelijk gebruik perceel 3843_sectie I.pdf