Ruimtelijke onderbouwing Zinkskeslaan 6 te Helenaveen

Ruimtelijke onderbouwing Zinkskeslaan 6 te Helenaveen

Rapportnummer:	T198938.056/GPO
Opsteller:	[redacted], MSc
Datum:	8 oktober 2024

[redacted] Tuinbouw Advies

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
[redacted] Baexem
(0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW NL8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN [redacted]

[redacted] Tuinbouw Advies is een handelsnaam van Triple-A Adviseurs B.V.

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Plangebied en planontwikkeling 4

1.1 Algemeen 4

1.2 Ligging plangebied 5

1.3 Beoogde planontwikkeling en ruimtelijke effecten 6

1.4 Ruimtelijke effecten 7

2 Beleid 10

2.1 Rijksbeleid 10

2.2 Provinciaal beleid 11

2.2.1 Interim Omgevingsverordening 11

2.2.2 Conclusie provinciaal beleid 13

2.3 Gemeentelijk beleid 13

2.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen) 13

2.3.2 Structuurvisie Deurne 2030 14

2.3.3 Gemeentelijke regeling ruimtelijke kwaliteitsverbetering 14

2.3.4 Beleid huisvesting arbeidsmigranten 15

3 Milieutechnische aspecten 20

3.1 Bodem 20

3.2 Geluid 21

3.3 Milieuzonering 22

3.4 Luchtkwaliteit 24

3.5 Externe veiligheid 25

3.6 Mer-beoordeling 26

4 Overige ruimtelijke aspecten 28

4.1 Archeologie 28

4.1.1 Erfgoedwet 28

4.1.2 Archeologische verwachtingswaarden 28

4.2 Kabels en leidingen 28

4.3 Verkeer en parkeren 28

4.3.1 Verkeersstructuur 29

4.3.2 Parkeren 29

4.4 Waterhuishouding 29
4.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding 29
4.4.2 Provinciaal beleid 29
4.4.3 Beleid waterschap 29
4.4.4 Kenmerken van het watersysteem 31
4.4.5 Conclusie waterhuishouding 32
4.5 Natuur en landschap 32
4.5.1 Natura 2000 32
4.5.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS) 33
4.5.3 Inpassingsplan 33
4.6 Flora en fauna 34
4.6.1 Algemeen 34
4.6.2 Conclusie flora en fauna 35
4.7 Duurzaamheid 35

5 Uitvoerbaarheid 37
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 37
5.2 Planschade 37

6 Planstukken 38
6.1 Algemeen 38
6.1.1 Toelichting 38
6.1.2 Geometrische plaatsbepaling 38

7 Overleg en inspraak en formele procedure 39
7.1 Uitkomsten overleg 39
7.2 Omgevingsdialoog 39
7.3 Formele procedure 40
7.3.1 Algemeen 40
7.3.2 Zienswijzen 41

8 Bijlagen 42

[redacted] Tuinbouw Advies

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2
[redacted] Baexem
(0475) 459 260

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW NL8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN [redacted]

[redacted] Tuinbouw Advies is een handelsnaam van Triple-A Adviseurs B.V.

Eerland CERTIFICATION
NEN-EN ISO 9001
ISO 9001

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

1 Plangebied en planontwikkeling

1.1 Algemeen

Op het in eigendom zijnde perceel aan de zuidzijde is initiatiefnemer voornemens een nieuw bedrijfsgebouw met erf te bouwen voor de huisvesting van 36 arbeidsmigranten met bijbehorende voorzieningen. Ter plaatse vigeert echter de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de een aanduiding 'bouwvlak' en 'glastuinbouw' waarbinnen dit niet rechtstreeks mogelijk is.



Luchtfoto plangebied

De gewenste planontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Door af te wijken van het bestemmingsplan kan het planvoornemen gerealiseerd worden.

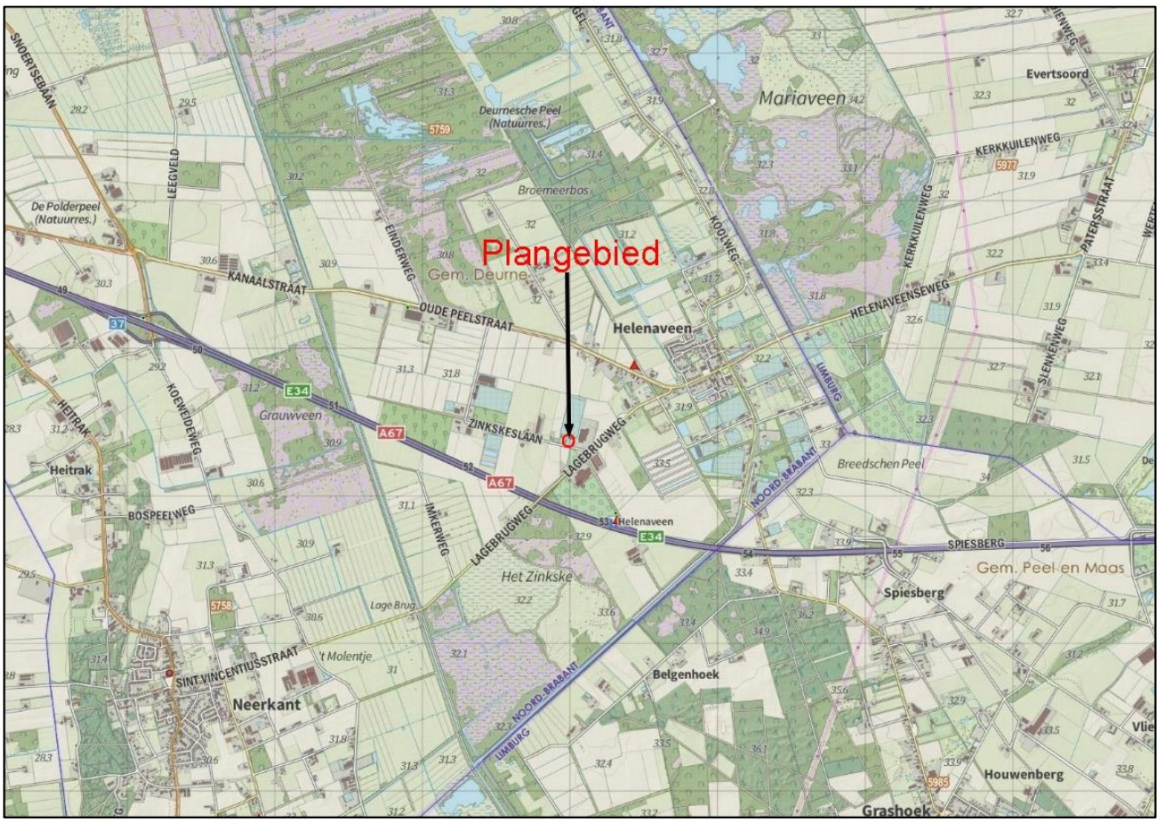
Hiervoor is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk. Er dient onderbouwd te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zinkskesweg, een weg in het buitengebied van Helenaveen ten noorden van de A67 en ten zuidwesten van de kern Helenaveen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Deurne sectie H 8662 en 9235 (ged.).



Uitsnede topografische kaart met aanduiding bedrijfslocatie

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere agrarische bedrijven en enkele verspreid liggende woningen.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende luchtfoto.

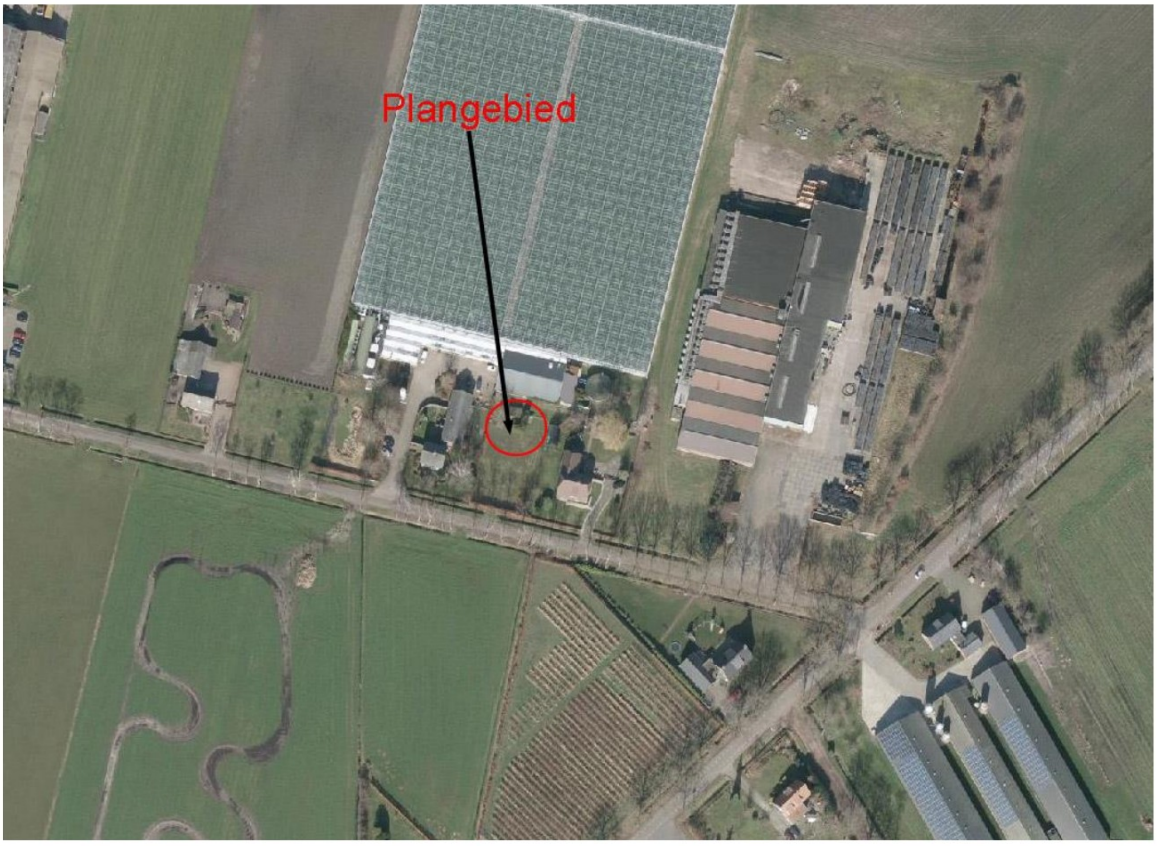


Foto bestaande situatie

1.3 Beoogde planontwikkeling en ruimtelijke effecten

Initiatiefnemer verhuurt haar glastuinbouwlocatie Zinkskeslaan 6 te Helenaveen aan Greenco B.V. (tomatenteler). De teelt op deze locatie Zinkskeslaan 6 door Greenco B.V. betreft (snoep)tomaten. Greenco B.V. heeft forse behoefte aan arbeidsmigranten (60.000uur per jaar = gemiddeld ruim 35 personen het gehele jaar door).
Hiervoor wenst initiatiefnemer als verhuurder in samenwerking met Greenco B.V. een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten te bouwen voor 36 personen.

In de daltijden als er geen of minder eigen behoefte is, zal er huisvesting voor bedrijven van derden plaatsvinden (toegestaan conform het beleid).

De locatie betreft een agrarische glastuinbouwlocatie met een oppervlakte van ruim 4 ha (waarvan 3,00 ha kas). Naast de kas zijn er bedrijfsgebouwen aanwezig en zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. Ook zijn er nog bijbehorende ondersteunende voorzieningen aanwezig in de vorm van silo's, stookinstallatie, waterruimte en erf aanwezig.

Het is voor initiatiefnemer niet mogelijk om in bestaande bebouwing huisvestingsvoorzieningen te realiseren. Er is geen sprake van de aanwezigheid van vrijkomende bedrijfsbebouwing op de locatie die hiervoor gebruikt kan worden. De gehele bedrijfslocatie is efficiënt in gebruik ten behoeve van

het glastuinbouwbedrijf. Derhalve is nieuwbouw de enige en beste oplossing voor onderhavig planvoornemen.

Zoals aangegeven zijn voor de exploitatie van snoeptomaten zijn veel arbeidskrachten noodzakelijk. Er is het gehele jaar door behoefte aan arbeidsmigranten (piek tijdens de oogstperiode). Hiertoe wenst initiatiefnemer een huisvestingsvoorziening te realiseren op deze locatie.

Concreet heeft initiatiefnemer het volgende planvoornemen:
- bouw nieuw bedrijfsgebouw voor de huisvesting van 36 arbeidsmigranten (short- en mid-stay).



1.4 Ruimtelijke effecten

De gewenste ontwikkeling is vanaf de straatzijde (Zinkskeslaan) waarneembaar door de ligging aan de voorzijde van de locatie doch achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoningen. Verder is er sprake van een relatief ingesloten ligging op het middenterrein.

Verder gaat onderhavige ontwikkeling gepaard met een landschappelijke inpassing. Het betreffende inpassingsplan is als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd. In paragraaf 5.5 wordt het inpassingsplan nader toegelicht.

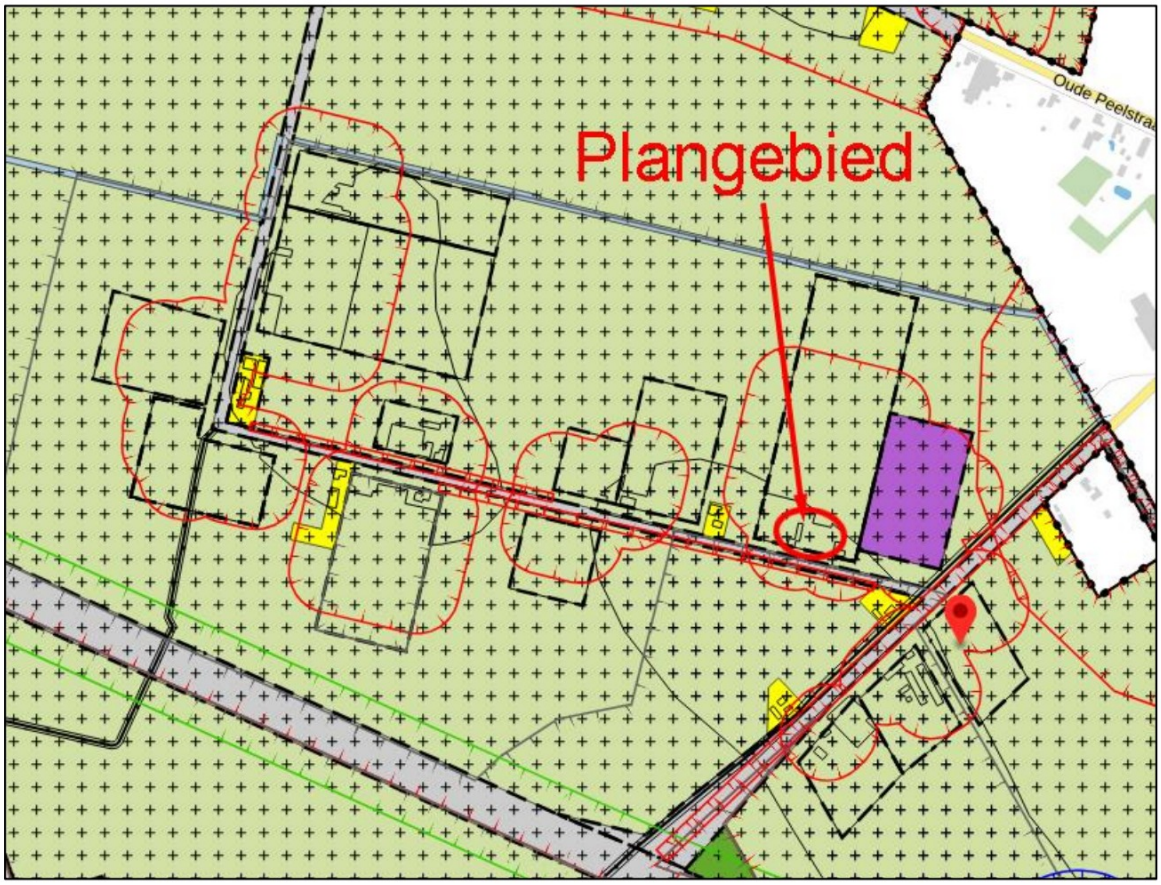
Verder wordt hieronder nader ingegaan op de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in het gebied t.o.v. de omliggende functies.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Helenaveen en ten noorden van de A67 in een agrarisch ontginningslandschap. Het gebied kenmerkt zich door haar geordende verkaveling van de agrarische percelen. De Zinkskeslaan vormt hier een onderdeel van. Het gebied is provinciaal aangewezen als een doorgroeigebied voor aanwezige glastuinbouwbedrijven.
Naast het glastuinbouwbedrijf op Zinkskeslaan 6 kenmerkt de omgeving (Zinkskeslaan en Lagebrugweg) zich als volgt:

- 13 agrarische bedrijfslocaties (3x glastuinbouw, 1 overig agrarisch bedrijf, 7x overige veehouderij, 2 intensieve veehouderij);

- 6 burgerwoningen;
- 1 niet-agrarisch bedrijf
- Totaal aantal woningen (bedrijfswoningen en burgerwoningen betreft 11 woningen op de Zinkskeslaan en 5 op de Lage Brugweg)

Kortom, het gebied kan worden gekenschetst als een agrarisch gebied met hoofdzakelijk agrarische bedrijven.



Uitsnede verbeelding met weergave type bedrijven en woningen in omgeving

Bij agrarische bedrijven is huisvesting van arbeidsmigranten de laatste decennia een onlosmakelijk fenomeen. Dit speelt voornamelijk bij de arbeidsintensieve bedrijven (zoals glastuinbouwbedrijven). In het gebied zijn er een drietal glastuinbouwbedrijven aanwezig. Op één ander bedrijf (Zinkskeslaan 26) is ook een aanvraag huisvesting voor arbeidsmigranten voor dit bedrijf in voorbereiding (24 personen). Verder is in het gebied sprake van de huisvesting van arbeidsmigranten op één andere locatie (Zinkskeslaan 23-23a). In het gebied is geen tot nauwelijks sprake van overlast in de huidige situatie.

Kortom, het toevoegen van een huisvestingsvoorziening bij een bestaand glastuinbouwbedrijf waar reeds arbeidsmigranten werkzaam zijn, is een passende ontwikkeling in het gebied. Er is geen sprake van een toename van het aantal personen in het gebied (omdat ze nu ook reeds werkzaam zijn op de locatie).

Derhalve levert het huisvesten van arbeidsmigranten elders een grotere druk op de samenleving

(o.a. meer verkeer), waardoor onderhavig planvoornemen een wenselijke ontwikkeling betreft.

2 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (Novi). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de provinciale verordening. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Deurne.

2.1 Rijksbeleid

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel (behalve paragraaf 4.9). De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.
Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.
Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:
- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:
1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.

9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
10. Beperken van klimaatverandering.
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in [redacted] arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Toetsing
Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
De definitie van een stedelijke ontwikkeling is 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is, er is sprake van huisvesting van arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf.

Conclusie Rijksbeleid
Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige kleinschalige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interim Omgevingsverordening
Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'landelijk gebied', attentiezone

waterhuishouding en groenblauwe mantel.

Attentiezone waterhuishouding
Wanneer op dit aspect/aanduiding nader wordt ingegaan kan worden gesteld dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. In de waterparagraaf zal nader worden ingegaan op de wijze van omgang met water en infiltratie ter plaatse.
Verder wordt er geen grondwater opgeboord, is er geen sprake van drainage en is er ook geen sprake van grootschalig grondverzet.
Kortom, het planvoornemen zorgt niet voor significant negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Groenblauwe mantel
Het beleid geeft hierover het volgende aan:
Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

a. Strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
b. Strekt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c. Borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Wanneer het planvoornemen hier aan wordt getoetst kan worden gesteld dat er geen aantasting plaatsvindt van ecologische en hydrologische kenmerken. Er is sprake van een ingesloten terrein binnen een bestaande glastuinbouwlocatie. Het planvoornemen voorziet niet in een aantasting van deze waarden. Ook in landschappelijk opzicht is er geen sprake van een aantasting. Het planvoornemen voorziet in een landschappelijke inpassing van het terrein.
Kortom, het planvoornemen is passend binnen de beleidsdoelstellingen zoals van toepassing ter plaatse van de Groenblauwe mantel.

Bevorderen ruimtelijke kwaliteit
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan.
In de Structuurvisie geeft de provincie aan wat de provinciale belangen zijn. Het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit is daarbij benoemd als één van de principes voor ruimtelijke ontwikkeling.
Aandachtspunten daarbij zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik: een verbod op nieuwvestiging, herstructureren, inbreiding
- concentreren van bebouwing en voorzieningen
- rekening houden met omliggende functies en waarden
- verbeteren van landschap (in brede zin van het woord)

Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau. Om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken, heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt in 'gebiedspaspoorten'. Hierin geeft de provincie aan wat zij van belang vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype (bescherming). Ook zijn er aandachtspunten beschreven voor het

geval er in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt (ontwikkeling).

De zorgplicht is gekoppeld aan een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bestemmingsplan moet worden herzien, of waarvoor een omgevingsvergunning in afwijking van het geldende plan moet worden verleend. De zorgplichtbepaling heeft geen betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen binnen het kader van een geldend bestemmingsplan (inclusief de uitwerkingsmogelijkheden van dit plan). Uitgangspunt daarbij is dat de bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in het geldende bestemmingsplan al gewaarborgd is.

Bij onderhavig voornemen is er sprake van een bouwplan binnen het vigerende bouwvlak. Desalniettemin wordt voorzien in een inpassing van het plan.

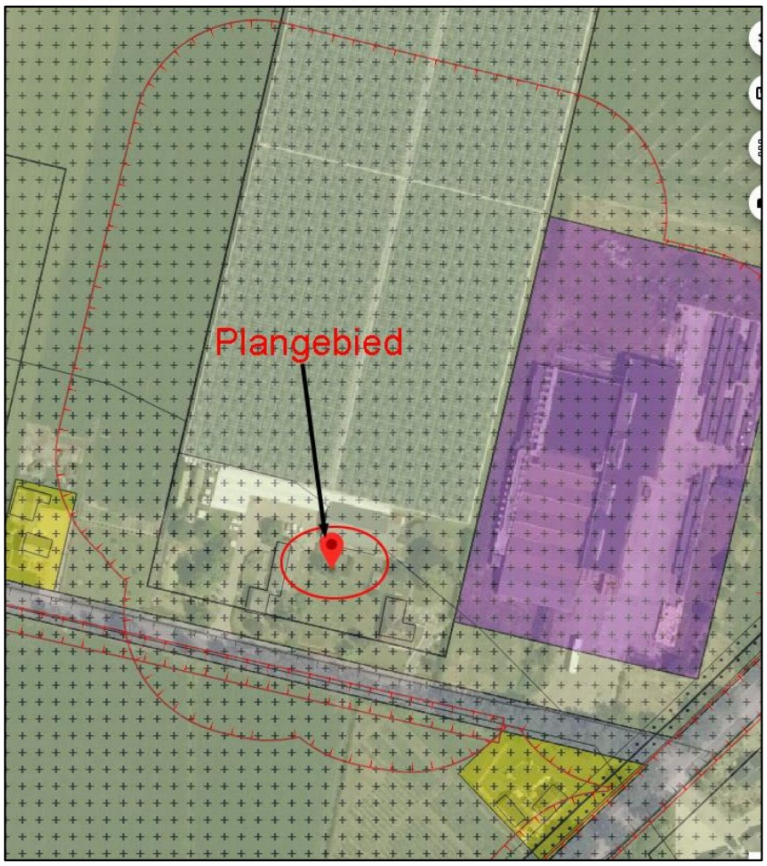
2.2.2 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' van toepassing. Dit laatste plan is vastgesteld op 5 juli 2022. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een aantal aanduidingen, zie onderstaande figuur.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en ook niet binnen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden. Derhalve is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld om hier van af te wijken voor dit concrete planvoornemen.

2.3.2 Structuurvisie Deurne 2030

Conform de kaart behorende bij de Structuurvisie Deurne 2030 is onderhavige bedrijfslocatie gelegen binnen het kader 'Gebied met gemengde plattelandseconomie'. Daarnaast is het plangebied aangewezen als 'kleinschalige zandontginningen' met behoud van natuur- en landschapswaarden, gelegen tegen de Peelrandbreuk.

Binnen het gebied gemengde plattelandseconomie is (onder voorwaarden) huisvesting van arbeidsmigranten op agrarische bedrijfslocaties mogelijk. Hierbij gelden voorwaarden die aansluiten bij de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan met een koppeling aan het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten. Hier wordt beide aan voldaan.

De structuurvisie Deurne 2030 vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavig voornemen.

2.3.3 Gemeentelijke regeling ruimtelijke kwaliteitsverbetering

In de provinciale verordening is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient te worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente heeft hiervoor een eigen gemeentelijk beleidskader ontwikkeld, waarin wordt beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied.

Rekening houdend met de impact op de omgeving zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) onderscheiden:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist: **geen tegenprestatie**.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact.
  Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect heeft op de directe omgeving. De ontwikkelingen, die dit betreft zijn onder andere:
  - vormverandering van het agrarisch bouwvlak;
  - omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij;
  - verbrede landbouw en overige ondergeschikte (buitenpandige) nevenactiviteiten;
  - kleinschalig kamperen;
  - aanleg van trekkershutten;

- huisvesting seizoensarbeiders in woonunits;
- omzetting van een woonbestemming in een recreatiewoning;
- buitenopslag bij een loonbedrijf.

Bij dergelijke ontwikkelingen wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering geëist, zijnde de basisinspanning, die bestaat uit algemene kwaliteitseisen / kwantitatieve voorwaarden om te kunnen voldoen aan de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit alsmede een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf door middel van de realisatie van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan.

- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben. Dit betreft in ieder geval alle ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met een (binnenplanse) afwijking- of wijziging van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Betreffende initiatieven zullen als maatwerk in een buitenplanse procedure beoordeeld worden. Hiervoor wordt bovenop de basisinspanning een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist, de basisinspanning-plus.

Onderhavige ontwikkeling betreft een 'Categorie 2' ontwikkeling. Er kan derhalve worden volstaan met de basisinspanning in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het betreffende inpassingsplan is als **bijlage 1** aan deze onderbouwing toegevoegd. In paragraaf 5.5 wordt het inpassingsplan nader toegelicht.

2.3.4 Beleid huisvesting arbeidsmigranten

Hoewel er met onderhavige buitenplanse afwijking niet getoetst hoeft te worden aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, wordt hier wel qua voorwaarden bij aangesloten. Dit in samenhang met het vigerende beleid inzake huisvesting arbeidsmigranten van de gemeente Deurne (vastgelegd in de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019').

De afwijkingsbevoegdheid ziet er als volgt uit:
32.10 Omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten

32.10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels om de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten toe te staan, mits:

a. ter plaatse van de huisvesting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling); *Wordt aan voldaan. Zie ruimtelijke onderbouwing.*

b. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan; *Wordt aan voldaan. Zie ruimtelijke onderbouwing.*

c. de huisvesting voldoet aan het normenset Keurmerk SNF; *Wordt aan voldaan. Zie ruimtelijke onderbouwing.*

d. er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar of realiseerbaar is. Uitgangspunt is de 'Regeling parkeernormen Deurne 2019' met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, aan de hand van die nieuwe beleidsregels wordt bepaald of

er sprake is van voldoende parkeergelegenheid zoals die op het moment van de aanvraag geldt. Maar het is ook mogelijk dit aantoonbaar anders te regelen. Dit dient dan nader aangetoond en onderbouwd te worden. *Wordt aan voldaan*. Zie ruimtelijke onderbouwing.

e. de huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en); *Wordt aan voldaan*. Zie ruimtelijke onderbouwing.

f. de omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar wordt verleend; *Hier wordt niet aan voldaan, er wordt een permanente omgevingsvergunning aangevraagd zonder termijn.*

g. bij tijdelijke huisvesting tevens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32.10.2 en bij structurele huisvesting tevens wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32.10.3. *Zie hieronder.*

32.10.3 Structurele huisvestingsmogelijkheden

Lid 2 Huisvesting op een agrarische bedrijfslocatie

Voor de structurele huisvesting van arbeidsmigranten op een agrarische bedrijfslocatie moet tevens aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

a. aangetoond moet worden dat het aantal te huisvesten arbeidsmigranten noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering; *Zie ruimtelijke onderbouwing. Zoals hierboven aangegeven is er behoefte aan minimaal 36 arbeidsmigranten (voor de arbeidsintensieve teelt van (snoep)tomaten is 60.000uur arbeid nodig). In de piekperiode is er behoefte aan ca. 40-60 personen (ca. 3 maanden) ca. 6 maanden is behoefte aan ca. 40 personen en de overige drie maanden is behoefte aan ca. 15-25 personen. Vanwege ruimtelijke/milieutechnische beperkingen kunnen er slechts 36 arbeidsmigranten worden gehuisvest in het nieuwe gebouw.*

Gezien de omvang van de locatie, 3 ha glas, uitgaande van een behoefte van 12-15 arbeidsmigranten per ha, is het evident dat bij een dergelijk glastuinbouwbedrijf er behoefte is aan 36 arbeidsmigranten. Tomaten is een intensieve teelt waar veel arbeid voor nodig is gedurende een grote periode van het jaar. Verder is op basis van wetgeving/jurisprudentie bekend dat onderhavig planvoornemen niet getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Indien gewenst kan cliënte werknemersoverzichten aanleveren met de gewerkte hoeveelheid uren om de behoefte nader inzichtelijk te maken.

- het maximale aantal te huisvesten personen is afgestemd op de omvang en ligging van het gebouw, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen; *Zie ruimtelijke onderbouwing. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er wordt voorzien in nieuwe bedrijfsbebouwing (gebouw t.b.v. huisvesting 36 arbeidsmigranten binnen het vigerende bouwvlak. Tevens is voorzien in nieuwe aanvullende landschapsversterkende maatregelen aan de voorzijde van de bedrijfslocatie (zuidzijde), zie bijlage 1. De overige zijden kunnen niet worden ingepast vanwege de aanwezigheid van de kas op de perceelgrens. Daarmee is het volledige perceel maximaal benut voor de mogelijkheden om het landschap te versterken. De gemeente kan beoordelen of hiermee wordt voldaan aan de vereisten uit het beleid. Initiatiefnemer is bereid om indien het conform beleid niet voldoende is een storting te doen in een groenfonds van de gemeente om hiermee aan de beleidsvoorwaarden te voldoen.*

Verder wordt er binnen het bouwvlak gebouwd en aangesloten op de bestaande bebouwing. Hiermee is er sprake van zuinig ruimtegebruik. Tevens blijkt uit het bijgevoegde ontwerp dat

er sprake is van architectonische kwaliteit, met passende maatvoering, van het nieuwe gebouw. Kortom, aan alle voorwaarden wordt voldaan.

c. beheer en toezicht dient op een adequate wijze geregeld te zijn met bij meer dan 10 personen in ieder geval één aanspreekpunt en 24 uur per dag bereikbaarheidsdienst; *Zie bijgevoegd beheerplan.*

d. in daltijden is de huisvesting van arbeidsmigranten die op een ander bedrijf werken toegestaan, met dien verstande dat in ieder geval nog altijd 25% van de arbeidsmigranten op het eigen bedrijf werkzaam is; *Hier wordt aan voldaan en wordt toepassing aan gegeven.*

e. nieuwbouw van gebouwen is toegestaan als er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing aanwezig zijn; *Hier wordt aan voldaan. Alle aanwezige bebouwing is noodzakelijk voor de exploitatie van het agrarisch glastuinbouwbedrijf.*

f. de nieuwbouw mogelijk is op grond van de bouwregels. *Hier wordt aan voldaan. Zie bijgevoegd bouwplan.*

<u>Toetsing aan H3 Beleidsnotitie</u>

Hieronder zal op alle onderdelen van H3 van de beleidsnotitie (dit hoofdstuk is voor onderhavige ontwikkeling van toepassing) worden ingegaan.
In cursief de tekst zoals opgenomen in de beleidsnotitie.

Deugdelijke/verantwoorde huisvesting
De huisvesting van arbeidsmigranten dient zowel voor de arbeidsmigranten als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren. De volgende aspecten zijn van belang:
• de huisvesting dient te voldoen aan geldende wet- en regelgeving (zoals: Wabo, Bouwbesluit en verordening);
Onderhavige aanvraag voldoet aan deze geldende wet- en regelgeving. Er zal nog een aanvraag brandveilig gebruik worden aangevraagd, voorafgaande aan de in gebruik name van de locatie.

• de huisvesting moet aansluiten bij de vraag van de arbeidsmigrant en aansluiten op de huishoudensamenstelling;
Er is sprake van slaapkamers van 2 personen. Per groep is sprake van 6 personen. Hiermee ontstaat er flexibiliteit om alle arbeidsmigranten (met elke vorm van huishouden) te faciliteren.

• de huisvesting dient te voldoen aan het Keurmerk SNF, normenset (zie bijlage 1). Hierin zijn bijvoorbeeld regels opgenomen ten aanzien van ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, (informatie)voorzieningen, brandveiligheid, goed werkgeverschap. Dit betekent onder andere:
o Minimaal 12 m2 gebruiksoppervlak wonen per persoon. Voor de berekening wordt aangesloten bij NEN2580;
Aanvraag voldoet hier aan.

o Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen;
Aanvraag voldoet hier aan.

• de huisvesting moet passen binnen en bij de omgeving. De omvang (grootte, hoogte enz.) en het uiterlijk moeten minimaal passen binnen de directe omgeving. Dit dient door aanvrager middels een ruimtelijke onderbouwing aangetoond te worden;

In de bijgevoegde stukken is ingegaan op alle ruimtelijke aspecten (incl. milieuaspecten) die van belang zijn. Hieruit komt naar voren dat de voorziening passend is in de omgeving. Zo wordt er voldaan aan de parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per kamer. Verder is er geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekking. Mogelijk is zelfs sprake van een afname omdat het woon-werkverkeer fors afneemt als gevolg van het planvoornemen.

• *de huisvesting mag geen belemmering vormen voor de normale planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van de eventueel in de nabijheid gelegen bedrijven en/of functies;*
In de bijgevoegde stukken is omschreven dat dit niet het geval is.

• *voor de huisvesting moet sprake zijn van adequaat en veilig dagelijks beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer. De overheid heeft hierin een toezichthoudende taak. De exploitant/vergunninghouder dient zich in te spannen om overlast en openbare orde problemen te voorkomen.*
Hiervoor wordt verwezen naar het bijgevoegde beheerplan.

• *per persoon moet er een handboek zijn met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst;*
Deze huis- en leefregels (en overige gegevens) worden in de taal van het land van herkomst aan iedere arbeidsmigrant gegeven.

• *er wordt een nachtregister bijgehouden. In dit nachtregister dient ten minste te worden geregisterd personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.*
Initiatiefnemer houdt een nachtregister bij met de bovengenoemde gegevens.

<u>Invulling maatschappelijke bijdrage</u>
Hieronder zet initiatiefnemer uiteen hoe hier bij dit plan op Zinkskeslaan 6 te Helenaveen invulling wordt gegeven aan de maatschappelijke bijdrage.
1. Ruimte voor taalles:
- Initiatiefnemer biedt een lesruimte aan voor tenminste 6 personen waarin door middel van (zelf)studie of door een leraar taalles kan worden gevolgd. Materiaal voor een basiscursus Nederlands dient gratis ter beschikking te worden gesteld voor alle bewoners.
- Initiatiefnemer draagt voor 50% bij in de kosten voor een vervolg op de basiscursus Nederlands, de overige 50% is voor rekening arbeidsmigrant.
- De taalcursussen vinden bij voorkeur niet op de woonlocatie plaatst, liefst in Deurne of de regio. Dit om integratie te bevorderen.

2. Sport-, spel en recreatieruimte
- Initiatiefnemer biedt op de locatie voldoende ruimte voor het beoefenen van sport, spel en recreatie, passend bij de omvang van de huisvesting.
- Het aanbod in sport- en spelvoorzieningen past bij de wensen van de arbeidsmigranten.

3. Deelname aan verenigingen
- Initiatiefnemer biedt een lijst met verenigingen aan, van een zo breed mogelijke samenstelling, zoals hobby, muziek, toneel, computer, etc.
- Initiatiefnemer brengt de arbeidsmigranten actief met de verenigingen in contact door middel

van rondleidingen en uitstapjes.

4. Bijeenkomsten in relatie tot integratie
- Initiatiefnemer moet de arbeidsmigrant de mogelijkheid bieden om deel te nemen aan bijeenkomsten die de integratie bevorderen, zoals genoemd onder 3.

5. Vervoer
- Initiatiefnemer biedt mogelijkheden voor vervoer aan van en naar werklocaties, taalcursus, winkel-, sport en recreatievoorzieningen. Initiatiefnemer stimuleert gezamenlijk gebruik van vervoersmiddelen. Initiatiefnemer stimuleert voor de kortere afstanden duurzame vervoersmiddelen.

6. Doorgroeimogelijkheden
- Ieder jaar zijn er bij de huurder van de agrarische bedrijfslocatie van initiatiefnemer mogelijkheden om door te groeien qua functie en contract. Aan iedere arbeidsmigrant worden deze mogelijkheden geboden.

7. Zelfstandige woning
- Gerelateerd aan punt 6 is de praktijk vaak dat op het moment dat de arbeidsmigrant een langjarig contract krijgt deze arbeidsmigrant ook zelf op zoek gaat naar een zelfstandige woning. Met een vast arbeidscontract wordt dit voor de arbeidsmigrant ook mogelijk.

3 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

3.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig voornemen is sprake van een planologische functiewijziging. Derhalve is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusies zijn als volgt:

'Algemeen
[redacted] Eco B.V. heeft in opdracht van [redacted], namens De Nachtegaal Vastgoed BV, een verkennend bodem- en asbestonderzoek op het adres Zinkskeslaan 6 te Helenaveen (gemeente Deurne) verricht.
Aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek vormt de beoogde nieuwbouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten op bovengenoemde onderzoekslocatie.

Bovengrond
Zand
De bovengrond is analytisch in grondmengmonster 1 onderzocht. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.
Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse AW2000 grond worden bestempeld.

Drupzone (t.p.v. schuurtje)
De bovengrond ter plaatse van de drupzone is analytisch in grondmengmonster 3 op de aanwezigheid van PCB onderzocht. Uit de analyseresultaten blijkt, dat de concentratie PCB de achtergrondwaarde (AW2000) overschrijdt, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarde.
Naar aanleiding van vorenstaande kan onderhavige bovengrond op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse industrie grond worden bestempeld.

Ondergrond
De ondergrond is analytisch in grondmengmonster 2 onderzocht. Uit de analyseresultaten van dit betreffende grondmengmonster blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.
Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond als klasse

AW2000 grond worden bestempeld.

Grondwater
In het grondwater zijn lichte overschrijdingen met barium en cadmium aangetroffen.
De aangetroffen concentraties overschrijden enkel de streefwaarden echter niet de interventiewaarden.

Asbest
Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetoond. Dit wordt mede bevestigd door het analytisch onderzoek van de meest verdachte bodemlaag.

Toetsing hypotheses
Grond
De hypothese “onverdacht” wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen veroorzaken voor de voorgenomen nieuwbouw.

Asbest
Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek in de bodem en het analytisch asbestonderzoek, kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Resumé
Resumerend kan gesteld worden, dat ondanks de licht verhoogde concentraties in de bovengrond (PCB) en het grondwater, dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor het voorgenomen bouwplannen vormt.
Voor wat betreft de onderzoekslocatie is er geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.’

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er geluidgevoelige ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal

middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig voornemen heeft betrekking op het realiseren van een geluidgevoelige functie. De afstand van het nieuwe huisvestingsgebouw tot het hart van de weg bedraagt ca. 35 meter. Het nieuwe huisvestingsgebouw moet voldaan aan de huidige bouwbesluiteisen. Derhalve mag minimaal een gevelwering van 20 dB worden veronderstelt. Om een binnenniveau van 33dB te behalen dient de gevelbelasting derhalve hoger dan 53dB te bedragen. Gezien de afstand van 35 meter, een toegestane snelheid van 60km per uur, een regulier wegdektype (asfalt) en een relatief beperkte verkeersintensiteiten per etmaal, kan op basis van expert judgement [redacted] ROM BV maakt akoestische berekeningen) worden gesteld dat de gevelbelasting niet hoger dan 53dB zal bedragen. Ook de omliggende wegen (Lage Brugweg (meer dan 100 meter afstand) of A67 (ca. 400m afstand)) zorgen er niet voor dat de gevelbelasting hoger dan 53dB zal bedragen.
Aanvullend op bovenstaande is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie **bijlage 6**. Hieruit volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet wordt overschreden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

3.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavige ontwikkeling heeft een betrekking op het toevoegen van een gevoelige functie. In het nieuwe gebouw verblijven personen.
Er is sprake van zogenaamd gemengd gebied conform de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is in de nabijheid van het plangebied immers sprake van een menging van functies (agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, woningen, verkeer). Hierdoor is er geen sprake van een 'rustige woonwijk' maar is er sprake van gemengd gebied waar sprake is van milieueffecten in de bestaande situatie.
Het gevolg van de ligging in gemengd gebied is dat qua milieuzonering in het kader van ruimtelijke ordening 1 stap terug gezet kan worden qua richtafstand ten opzichte van objecten/bedrijven in de

omgeving.
Zinkskeslaan 8b: Overig agrarisch bedrijf (geen veehouderij zijnde), richtafstand 50 meter;
Zinkskeslaan 10: Overige veehouderij: richtafstand 100 meter;
Zinkskeslaan 2: Champigonmest-composteringsbedrijf (SBI-2008: 0113, richtafstand 100 meter).
Lagebrugweg 9: intensieve veehouderij (SBI-2008: 0146, richtafstand 200 meter);
Lagebrugweg 11-11a: overige veehouderij (richtafstand 100 meter);

Omdat er 1 stap terug gedaan kan worden kunnen bovenstaande afstanden verkleind worden (200 naar 100, 100 naar 50 meter, 50 naar 30 meter en 30 meter naar 10 meter). Aan de richtafstanden kan niet bij alle locaties worden voldaan. Derhalve wordt hieronder per milieuaspect een nadere onderbouwing gegeven.

Geur
In de gemeente Deurne geldt voor het aspect geur de geur-gebiedsvisie. In deze geur-gebiedsvisie is de voorgrondbelasting-norm op 8 Ou gezet. Hier zal aan worden getoetst om te bepalen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

In het kader van geur zijn geurberekeningen gemaakt (voor- en achtergrond) om de geurbelasting ter plaatse van het plangebied te bepalen. De afstand van de beoogde locatie tot de stallen van Lagebrugweg 9 bedraagt 172m (zie kaart berekening voorgrondbelasting). Deze afstand is voldoende om te voldoen aan artikel 3-4 van de Wet geurhinder en veehouderij.
De voorgrondbelasting is maximaal 4,6 Ou (conform berekening OD-ZOB met worst-case lengteventilatie 5,4 Ou terwijl de norm 8 Ou bedraagt).
Beoordeling leefklimaat op basis van de voorgrondbelasting is “redelijk goed”. Kans op geurhinder/hinderpercentage 10-15%. Hinderpercentage is <20% en voldoet daarmee aan de norm die geldt voor de achtergrondbelasting.
Kortom, in het kader van geur kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Omliggende bedrijven worden niet belemmerd, aangezien de achtergrondbelasting laag is (tussen 3-7 Ou, zie bijgevoegde berekening) en er bestaande objecten dichter bij de veehouderij aan de Lagebrugweg 9 liggen (Lagebrugweg 16, Zinkeslaan 2 en 4) dan de beoogde locatie en daarmee t.a.t. meer belemmerend zullen zijn. Dit geldt overigens ook voor de voorgrondbelasting. Zie kaart voorgrondbelasting. Omdat er sprake is van één dominante veehouderij (Lagebrugweg 9) is de voorgrondbelasting bepalend in onderhavig geval voor het bepalen van het woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van overige veehouderijen kan gesteld worden dat de huidige bedrijfswoning van Zinkskeslaan 6 en de burgerwoning aan Lagebrugweg 16 reeds dichter bij de pluimveehouderij aan de Lagebrugweg 9 zijn gelegen dan het te realiseren verblijfsobject, en de belangen van de veehouderij aan de Lagebrugweg 9 niet worden geschaad. Ook overige in de omgeving gelegen veehouderijen worden niet door onderhavig planvoornemen belemmerd c.q. geschaad omdat andere bestaande geurgevoelige objecten op kortere afstand zijn gelegen dan onderhavig bouwplan. Tevens is de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt, zie motivering hierboven.

Gezondheid
Voor endotoxine is ook een berekening gemaakt, zie **bijlage 5**. De vergunde fijnstof emissie van de veehouderij aan de Lagebrugweg 9 bedraagt 1922 kg/jr. Daarbij hoort een contourafstand van 153m

op basis van de vergelijking voor leghennen in het endotoxinetoetsingskader. De contour van 153m rondom de stallen overlapt niet met de beoogde locatie. Ook met de contour van het pluimvee bedrijf aan Zinkeslaan 30 (1573 kg/jr, 144m) is dat niet het geval. Ook cumulatief wordt de toetswaarde van 30 niet overschreden.

Geluid
Ten aanzien van geluid kan worden gesteld dat er geen sprake is van een geluidscontour over het nieuwe pand en dat het planvoornemen niet voor een geluidemissie zorgt die omliggende objecten beïnvloed.

Stof
Hier wordt in de paragraaf luchtkwaliteit nader ingegaan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

Met de NIBM-tool van infomill is berekend bij welke toename van verkeer er sprake is van een NIBM-ontwikkeling. Hieruit blijkt dat onderhavig planvoornemen niet voorziet in een dergelijke hoeveelheid extra verkeer waardoor de conclusie kan worden getrokken dat het planvoornemen NIBM is. Er is uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

De achtergrondconcentratie PM10 op basis van de Atlas voor de Leefomgeving bedraagt 19 microgram per m3. Dit is ruim onder de norm van 40 microgram per m3. De concentratie fijn stof

bedraagt 11 microgram per m3. Ook dit is ruim binnen de indicatieve grenswaarde van 20 microgram per m3.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in plasbrandaandachtsgebieden en/of PR 10-6 contouren van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt.
Het plangebied ligt op ca. 400m van de snelweg A67 en daarmee buiten de 200 meter maar binnen het invloedsgebied. Conform artikel 7 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.
Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en voor kleine ontwikkelingen, zoals omzetting naar een woning een standaard advies opgesteld.
Samengevat luidt dit advies:

- Breng afsluitbare mechanisatie ventilatie aan in woningen;
- Pas de beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening toe;
- Pas risicocommunicatie toe.

Hieronder wordt ingegaan op het advies.

Mechanische ventilatie
Mechanische ventilatie wordt toegepast en kan indien nodig worden uitgeschakeld.

Beleidsregels
Het betreft een bestaand perceel, waar alleen de functie wijzigt. Aan de bereikbaarheid of bluswatervoorziening vinden geen aanpassingen plaats.

Risicocommunicatie
Deurne sluit zich aan bij de landelijke risicocommunicatie.

<u>CO2-opslagtank</u>
Verder is op de eigen bedrijfslocatie sprake van de aanwezigheid van een CO2-opslagtank. Deze moet wettelijk voldoen aan de veiligheidsvoorschriften en -afstanden van PGS-9. Deze tank is gelegen op een afstand van ca. 25 meter. Op basis van de PGS-9 moet de afstand bij een opslagtank van meer dan 10m3 minimaal 3 meter bedragen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

3.6 Mer-beoordeling

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient
Bij een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.- plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportrage;

3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan:
In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig (dit blijkt uit de stikstofberekening). Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één logiesverblijf. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied:
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In het onderhavige document zal worden aangetoond dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.
Ook uit de stikstofberekening voor de realisatiefase blijkt dat er geen negatieve significante effecten zijn te verwachten als gevolg van het planvoornemen, zie **bijlage 7**.

3. Belangrijke milieugevolgen:
In de bijgevoegde stukken worden de verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit blijkt dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Gelet op het vorenstaande is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

4.1 Archeologie

4.1.1 Erfgoedwet

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

4.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Dit betekent dat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden ter plaatse van het plangebied is derhalve niet noodzakelijk.

Verder zijn er ook geen cultuurhistorische waarden aanwezig ter plaatse van het plangebied.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten kan nooit volledig worden uitgesloten. Indien in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Deurne conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.2 Kabels en leidingen

Door of in de directe nabijheid van het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

4.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.3.1 Verkeersstructuur

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal de verkeerstructuur ter plaatse van de projectlocatie niet wijzigen. Op het bestaande bedrijfsperceel gelegen ten westen van het plangebied is reeds een bedrijfsinrit aanwezig op de weg Zinkskeslaan. Deze inrit is van voldoende omvang om te blijven gebruiken als inrit. Verder is de locatie vanuit verkeersoogpunt gezien goed bereikbaar (de weg Zinkskeslaan is qua afmetingen geschikt voor het toevoegen van 36 arbeidsmigranten) voor arbeidsmigranten. Hier zijn, gezien de aard van het planvoornemen, geen belemmeringen te verwachten. De Zinkskeslaan komt aan beide zijden uit op doorgaande wegen richting meerdere kernen.
Het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting zal als gevolg van onderhavige ontwikkeling beperkt, lichte voertuigbewegingen per dag toenemen.

Er zijn derhalve geen problemen ten aanzien van de verkeersstructuur te verwachten.

4.3.2 Parkeren

Er is voorzien in parkeren op eigen erf, 17 parkeerplaatsen conform de parkeernormen (0,7 parkeerplaatsen per kamer (zie bijlage met inpassingsplan).

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

4.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is.
Om de waterhuishouding op provinciaal niveau in goede banen te leiden, beschrijven de provincies in grote lijnen hoe er met water moet worden omgegaan. Dit gebeurt in het wettelijke verplichte Provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP). Hierin worden op hoofdlijnen doelen beschreven en wordt aangegeven hoe deze bereikt kunnen worden. De waterschappen en gemeenten houden bij de uitvoering van het waterbeleid voor hun gebied rekening met deze provinciale hoofdlijnen. Belangrijke doelstellingen die de provincie Noord-Brabant nastreeft zijn onder andere dat het water voldoende schoon moet zijn en dat de juiste hoeveelheden beschikbaar moeten zijn op de juiste plekken. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat waterrijke gebieden niet droog worden en dat water beschikbaar is voor de landbouw.

4.4.3 Beleid waterschap

<u>Waterschap Aa en Maas</u>

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en

hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

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

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

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

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

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

<u>Waterschapsverordening</u>

De Waterschapsverordening omvat samen met de Omgevingswet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Waterschapsverordening is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

<u>Legger</u>

De Waterschapsverordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Waterschapsverordening vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

<u>Gemeente</u>

Met de invoering van de Waterwet is de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening verbeterd. De ruimtelijke aspecten van rijks- en regionale waterplannen worden aangemerkt als structuurvisie in de zin van de Wro. Met AMvB's of provinciale verordeningen wordt geborgd dat deze structuurvisies doorwerken in de ruimtelijke ordeningen. In bestemmingsplannen wordt rekening gehouden met deze structuurvisies door de ruimtelijke inpassing van de maatregelen die

de waterbeheerder treft. Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De zorgplicht voor hemelwater en grondwater beperkt zich tot het stedelijk gebied. Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

Deze locatie ligt aan de rand van het stedelijk gebied. De gemeentelijke taak beperkt zich hier tot de zorg voor het inzamelen van huishoudelijk afvalwater. De gemeente heeft besloten al het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied in te zamelen en heeft daarvoor in het buitengebied drukriolering aangelegd.

Voor zover de lozing van bedrijfsafvalwater op de vuilwaterriolering algemeen wordt toegestaan en de lozing geen risico vormt voor het functioneren van de riolering, wordt een beperkte lozing van bedrijfsafvalwater op de riolering toegestaan. Alternatieven voor riolering voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater, worden niet gelijkwaardig geacht.

4.4.4 Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen het beste worden beschreven door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De realisatie van het plan en de daarmee gepaard gaande beperkte grondwerkzaamheden in de vorm van funderen, zullen geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben. Het bouwplan heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater.

Hemelwater

Infiltratie van hemelwater dat afkomstig is van verhardingen binnen het plangebied dient plaats te vinden op eigen terrein middels een infiltratievoorziening die wordt gerealiseerd boven de GHG. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte.
Het hemelwater wordt afgevoerd naar de infiltratiegreppel die is weergegeven op het inpassingsplan (het dakoppervlak is ca. 270m2 en daarnaast wordt er ca. 500m2 aanvullende erfverharding gerealiseerd).
Naast het nieuwe gebouw wordt er ook een inrit en parkeerplaatsen met erf gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd met halfverharding (grasklinkers). Hierdoor kan het hemelwater ter plaatse infiltreren hetgeen vanuit water als ecologie de voorkeur heeft. Echter, in de berekening is deze erfverharding meegenomen om te infiltreren in de infiltratievoorziening.

Er dient een bui van 60mm geborgen te kunnen worden hetgeen een capaciteit van ca. 46m3 vereist. Deze capaciteit is in de infiltratievoorziening (50m3) beschikbaar. De berging wordt gerealiseerd boven de GHG. De GHG zoals opgenomen in de ondergrondmodellen van de wettelijke Basis Registratie Ondergrond is ter plaatse van de voorziene greppel ca. 65cm beneden het maaiveld. De greppel/voorziening zal niet dieper worden gerealiseerd.

Afvalwater
Het planvoornemen voorziet in vrijkomend afvalwater. Het aanwezige bedrijf is voor afvalwater aangesloten op de riolering. De afvoer van het afvalwater blijft ongewijzigd in de zin dat het huisvestingsgebouw, incl. noodzakelijke voorzieningen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Beschrijving oppervlaktewatersysteem en ligging in attentiegebied
Het plangebied is gelegen in een attentiegebied zoals vastgelegd in de waterschapsverordening. De attentiegebieden vormen de buffers tussen de natte natuurparels en hun omgeving. Ingrepen met een negatief effect op de waterhuishouding van het beschermd gebied zijn niet toegestaan. Activiteiten in deze gebieden, zoals het graven van oppervlaktewater, zijn daarom veelal vergunningplichtig. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Er is sprake van een behoorlijke afstand tot de omliggende natuurgebieden (vele honderden meters tot het Natura-2000 gebied). Er wordt geen oppervlaktewater aangelegd of bestaand oppervlaktewater aangetast met onderhavig planvoornemen. Tevens wordt al het vrijkomend hemelwater ter plaatse geïnfiltreerd waardoor er hydrologisch gezien geen wijziging zal optreden.

4.4.5 Conclusie waterhuishouding
Door infiltratie van het hemelwater van het nieuwe bedrijfsgebouw is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Hiermee is verzekerd dat afvoer van het hemelwater geen nadelige gevolgen voor de naastgelegen percelen met zich meebrengt.

Verder komt er beperkt afvalwater vrij dat wordt geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel.

Gelet op het vorenstaande heeft de realisatie van onderhavig plan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

4.5 Natuur en landschap

4.5.1 Natura 2000
De Natura 2000 gebieden 'Deurnsche Peel & Mariapeel' (de dichtstbij gelegen delen van deze gebieden) zijn op een afstand van minder dan 1 km van de bedrijfslocatie gelegen. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Gezien het feit dat er bij onderhavige ontwikkeling sprake is van een toename van stikstof als gevolg van verkeersbewegingen, is voor onderhavig planvoornemen een stikstofberekening gemaakt (Aerius-berekening, zie **bijlage 3**). De uitkomst van deze berekening is dat er geen negatieve significante effecten zijn te verwachten als gevolg van onderhavige ontwikkeling op deze Natura2000 gebieden. Ten aanzien van de bestaande bedrijfssituatie kan nog worden opgemerkt dat de kas, loods en voorzieningen (ketelinstallatie) reeds in de jaren '70 zijn gerealiseerd en in 1990 is uitgebreid tot de huidige omvang. Daarna hebben zich geen wijzigingen meer voorgedaan. Derhalve is de huidige situatie reeds vóór de referentiedata aanwezig en is er na de referentiedatum geen sprake van een toename van stikstof. Om die reden kunnen negatieve significante effecten worden uitgesloten en is

een berekening niet zinvol.
Verder heeft onderhavige ontwikkeling geen betrekking op het onttrekken van grondwater.

4.5.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de door de overheid beschermde natuur- of landschapsgebieden. Het plangebied is gelegen in een overwegend bedrijfsmatig en bebouwd gebied. De voorziene ontwikkeling vindt plaats buiten de Ecologische hoofdstructuur. Verder heeft de ontwikkeling geen betrekking op een toename van de onttrekking van grondwater. Het plan heeft dan ook geen nadelig effect op de Ecologische hoofdstructuur.

4.5.3 Inpassingsplan

In het kader van de provinciale verordening en het gemeentelijke beleidskader Beleidskader Kwaliteitsverbetering Landschap is voor onderhavige ontwikkeling een landschappelijke inpassing opgesteld. Het inpassingsplan is als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd.

In onderstaande figuur is een impressie van de gehele inpassing weergegeven.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in 'Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden' van de Wet natuurbescherming.
De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in 'Hoofdstuk 3 Soorten' en beschreven per beschermingsregime.

Situatie plangebied

Wanneer naar de afzonderlijke onderdelen wordt gekeken kan het volgende worden aangegeven: Het plangebied is gelegen in een bedrijfsmatige omgeving gelegen binnen het eigen glastuinbouwbedrijf. Op de locatie zijn geen plantensoorten aanwezig die een voedselrijk en enigszins verstoorde bodem indiceren zoals Paardenbloem, Gewone Hoornbloem en Vogelmuur. Planten die op de beschermde lijsten staan zijn niet waargenomen door initiatiefnemer en worden niet verwacht. De bodem is niet geschikt. Negatieve effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Het plangebied vormt geen geschikt leefgebied voor enkele soorten met jaarrond beschermde nesten zoals Steenuil, Kerkuil en Huismus vanwege het ontbreken van bijvoorbeeld oude schuren of andere potentiële nestgelegenheden.

Initiatiefnemer heeft de afgelopen maanden uitgekeken naar sporen die wijzen op aanwezigheid van uilen bijv., braakballetjes, uitwerpselen, mogelijke "roestplaatsen," nestlocaties etc. Deze zijn door initiatiefnemer niet aangetroffen. Er is geen bebouwing aanwezig waardoor vogels zich niet kunnen nestelen.

Door de landschappelijke inpassing wordt er groen toegevoegd hetgeen voor soorten positief is. Het plangebied en omgeving vormen geen geschikt leefgebied voor de beschermde Steenmarter

(Tabel 2). Deze soort heeft een voorkeur voor biotopen zoals niet aanwezig in de omgeving van het plangebied (ook niet ter plaatse van het plangebied zelf). Ter plaatse van het plangebied is de aanwezigheid van deze soort niet opgemerkt. Er is door initiatiefnemer gelet op mogelijke sporen van aanwezigheid, zoals een hol, uitwerpselen, krabsporen of prooiresten. Deze zijn niet aangetroffen. Initiatiefnemer heeft in het verleden ook geen sporen aangetroffen van grondgebonden zoogdieren. Er worden wel enkele lichtbeschermde soorten verwacht die gebruik maken van het plangebied zoals Konijn, Mol, enkele algemene muizensoorten en kleine marterachtigen. Gezien de biotopen in het plangebied worden zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren uitgesloten. Het perceel bevat geen geschikte locaties.

Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor enkele lichtbeschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling. Negatieve effecten en vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Vleermuizen oriënteren zich op lijnvormige elementen in het landschap zoals bomenlanen, kanalen en houtwallen om zich te verplaatsen van verblijfplaats naar foerageergebieden.
Er zijn geen bomenrijen en houtwallen in het plangebied aanwezig. Binnen het plangebied waar gebouwd wordt zijn geen geschikte aanwezige houtwallen en bomen aanwezig. Er is in het plangebied geen sprake van een geschikte stamdikte van bomen of bevatten geen geschikte holtes of loshangende schors waarin vleermuizen kunnen verblijven.
Boombewonende vleermuizen kunnen worden uitgesloten.

In het plangebied zijn geen geschikte biotopen voor reptielen aanwezig.

Concluderend kan worden gesteld dat:
De ontwikkeling van het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving. De werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben. Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten is derhalve niet noodzakelijk.

4.6.2 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het huidige gebruik van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat voor het planvoornemen er geen belemmeringen zijn op grond van natuurwaarden.

4.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De voorliggende omgevingsvergunningprocedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen. Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het geding komt.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk door een af te sluiten anterieure overeenkomst waarin deze uitgangspunten zijn vertaald.

5.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschade-overeenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Deurne zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

6 Planstukken

De omgevingsvergunning 'Zinkskeslaan 6 te Helenaveen' van de gemeente Deurne bestaat uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing (incl. bijlagen) en een geometrische plaatsbepaling (besluitvlak).

6.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2010 geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting, dat ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en inpassingsplannen, langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Dit vereiste is ingevolge de Wro ook van toepassing op de mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning. Deze dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

6.1.1 Toelichting

De ruimtelijke onderbouwing (incl. bijlagen) van een aanvraag om omgevingsvergunning is het toetsingskader. De ruimtelijke onderbouwing geeft een omschrijving van het planvoornemen, een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten, zoals deze aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen.

6.1.2 Geometrische plaatsbepaling

De mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning, dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Gewaarborgd blijft daarmee dat op perceelsniveau het geldende planologische regime (zoals onder meer het bestemmingsplan) kan worden geraadpleegd, alsmede dat kenbaar is wanneer voor welk project een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo is verleend voor afwijkingen van dit planologisch regime.

7 Overleg en inspraak en formele procedure

7.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor vaststelling van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp omgevingsvergunning ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het vergunning van start gaan.

7.2 Omgevingsdialoog

Voor onderhavig planvoornemen heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd (in de periode eind 2021 en begin 2022). Hierbij zijn de volgende adressen geïnformeerd:

- Zinkskeslaan 4;
- Zinkskeslaan 8;
- Zinkskeslaan 8b;
- Zinkskeslaan 10;
- Zinkskeslaan 11;
- Lage Brugweg 16.

Hieronder wordt per adres aangegeven wat de reactie/uitkomsten zijn van de gevoerde omgevingsdialoog.

Adres: Zinkskeslaan 8.
[redacted]
[redacted] was nu 78 jaar oud en woont alleen.
Had wat opmerkingen over dat soms water van mijn perceel naar hem toe kwam gelopen en ook last van overhangende heg.
Verder niet veel problemen met huisvesting. Ze moeten niet te veel herrie maken waar hij overigens geen last van had.
Update oktober 2024: geen bezwaar/beroep ingediend tegen eerder verleende vergunning in 2023.

Adres: Zinkskeslaan 10
Van Mullekom
Hadden eerst met 3 broers koeien gehouden. Is nu 75 jaar oud. Ziet verder geen problemen met de huisvesting.
Was zeker geïnteresseerd.
Update oktober 2024: geen bezwaar/beroep ingediend tegen eerder verleende vergunning in 2023.

Adres: Zinkskeslaan 11
[redacted]
Hier heb ik geprobeerd een afspraak mee te krijgen per telefoon. Ook nog geprobeerd per app. Het lukte me niet om er een afspraak mee te maken.
Update oktober 2024: geen bezwaar/beroep ingediend tegen eerder verleende vergunning in 2023.

Adres: Zinkskeslaan 8b:
[redacted]
Deze gebeld en zou mij terugbellen voor een afspraak. Omdat ik niet teruggebeld werd naar toe gereden op een zaterdagmorgen en toen heeft hij beloofd dat hij mij een keer zou bellen voor een afspraak, is nog niet gebeurd.
Update oktober 2024: Dit adres heeft tevens op de verleende (ontwerp)vergunning uit 2023 beroep ingesteld waarin hij kenbaar maakt tegen de huisvestingsplannen te zijn.

Adres: Zinkskeslaan 4:
[redacted] en [redacted]
Hiermee al uiteraard eerder en veel besproken omdat zij de naaste buurlui zijn.
Zij snappen heel goed dat deze mensen ook ergens moeten wonen. Zij hebben al ervaring omdat er in het huis naast hun op Zinkskeslaan 6 al arbeidsmigranten woonden. Zij hebben hier geen problemen mee.
Update oktober 2024: geen bezwaar/beroep ingediend tegen eerder verleende vergunning in 2023.

Adres: Lage Brugweg 16
[redacted]
Hiermee ook geprobeerd per telefoon afspraak te maken, werd niet teruggebeld en toen op bezoek geweest. Zou mij ook nog een keer terugbellen voor een afspraak.
Update oktober 2024: Dit adres heeft tevens op de verleende (ontwerp)vergunning uit 2023 zelg geen beroep ingesteld maar is wel op de achtergrond betrokken als fam. Van Zinkskeslaan 8b.

7.3 Formele procedure

7.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) vergunningsprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van de ontwerpvergunning.
2. **Ter inzage legging** van de ontwerpvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van de omgevingsvergunning door het College van B&W binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van de omgevingsvergunning.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen

opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.

7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
8. Uitspraak rechtbank
9. Mogelijkheid tot Hoger beroep bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
10. Uitspraak Afdeling.

7.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggende omgevingsvergunning heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

8 Bijlagen

1. Inpassingsplan;
2. Bodemonderzoek;
3. Stikstofberekening gebruiksfase;
4. Geurberekening;
5. Berekening endotoxine;
6. Akoestisch onderzoek;
7. Stikstofberekening realisatiefase.