



[REDACTED]
Vloeieindseweg 5
5753 PL DEURNE

Deurne, 12 april 2023
Kenmerk: 1288378
Betreft: toezending omgevingsvergunning
Bijlage: omgevingsvergunning

[REDACTED]
Op 17 juni 2021 diende u een aanvraag voor een omgevingsvergunning in. De aanvraag gaat over het bouwen van een gebouw voor het huisvesten van 36 arbeidsmigranten op het adres Zinkske slaan 6a te Helenaveen. Ons kenmerk van de aanvraag is HZ-2021-0798. In deze brief informeren wij u over onze beslissing op de aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben de omgevingsvergunning verleend. U vindt de vergunning in de bijlage.

Let op de voorschriften

De vergunning bevat voorschriften. U moet aan deze voorschriften voldoen.

Het besluit treedt nog niet in werking

Het besluit treedt nog niet in werking omdat het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit treedt pas in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. U kunt deze vergunning pas gebruiken als het besluit in werking is getreden.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Leges betalen

U moet leges betalen omdat u een aanvraag heeft ingediend. Hiervoor krijgt u een afzonderlijke nota met toelichting. In de toelichting staat een uitleg over de hoogte van de legeskosten en over de manier waarop u bezwaar kunt maken tegen de legeskosten.

Publicatie

We publiceren het besluit op onze website. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het besluit.

Binnen drie jaar beginnen met de werkzaamheden

In de wet is bepaald dat u ten minste binnen 3 jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, gebruik moet hebben gemaakt van de aan u verleende

Postbus 3

5750 AA Deurne

Bezoekadres:

Markt 1

T: 0493 – 38 77 11

F: 0493 – 38 75 55

E: info@deurne.nl

www.deurne.nl

vergunning. Als wij constateren dat u binnen deze termijn geen gebruik heeft gemaakt van de vergunning, kunnen wij de aan u verleende vergunning intrekken.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning nog de volgende toestemmingen en/of voorzieningen nodig:

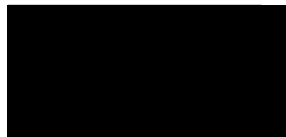
- Exploitatievergunning arbeidsmigranten

Zonder deze toestemmingen en/of voorzieningen is realisatie van uw project niet mogelijk.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met R. Verberk van het team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving op het algemene telefoonnummer van de gemeente Deurne (0493) 38 77 11 of via e-mail: info@deurne.nl. Gebruik het kenmerk van de aanvraag als u contact met ons opneemt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne,



S.F.J. van Cranenbroek
Regisseur omgevingsvergunningen

Bijlagen

- Beschikking omgevingsvergunning nr. HZ-2021-0798



OMGEVINGSVERGUNNING

Nr. HZ-2021-0798/OMG

(zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Aanhef

Op 17 juni 2021 is een verzoek ontvangen om een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een gebouw voor het huisvesten van 36 arbeidsmigranten op het perceel kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie H, nummers 9235 en 8662 en plaatselijk bekend Zinkskeslaan 6a te Helenaveen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2021-0798.

Uitgebreide procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

Gelet op artikelen 2.1, lid 1, sub a en c, 2.10 en 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te **verlenen** voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat onderstaande stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn beschikbaar via omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) onder nr. 6172561:

1. Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 17 juni 2021.
2. nadere_toelichting_motivering_pdf met datum ontvangst d.d. 17 juni 2021.
3. B1_Huisregels_pdf met datum ontvangst d.d. 17 juni 2021.
4. Beheerplan_pdf met datum ontvangst d.d. 17 juni 2021.
5. Tekening_B00_20210608_pdf met datum ontvangst d.d. 17 juni 2021.
6. Aanvullende_gegevens_25112021_pdf met datum ontvangst d.d. 25 november 2021.
7. B00_20211124_fotos_pdf met datum ontvangst d.d. 25 november 2021.
8. Bodemonderzoek_pdf met datum ontvangst d.d. 25 november 2021.
9. constructieberekening_pdf met datum ontvangst d.d. 25 november 2021.
10. constructietekening_pdf met datum ontvangst d.d. 25 november 2021.
11. CVOG_Zinkskeslaan_20210802_pdf met datum ontvangst d.d. 25 november 2021.
12. Landschapsplan_pdf met datum ontvangst d.d. 25 november 2021.
13. BENG_1_pdf met datum ontvangst d.d. 29 november 2021.
14. BENG_3_pdf met datum ontvangst d.d. 29 november 2021.
15. BENG_2_pdf met datum ontvangst d.d. 29 november 2021.
16. BENG_4_pdf met datum ontvangst d.d. 29 november 2021.
17. BENG_5_pdf met datum ontvangst d.d. 29 november 2021.
18. BENG_6_pdf met datum ontvangst d.d. 29 november 2021.
19. BENG_7_pdf met datum ontvangst d.d. 29 november 2021.
20. geurberekening_VStacks_pdf met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.
21. voorgrondberekening_geur_pdf met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.
22. Aanvullende_gegevens_09022022_pdf met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.
23. berekening_endotoxine_pdf met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.

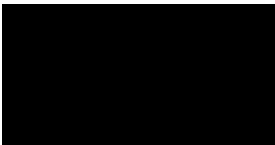
24. wbesluittoets_Zinkskeslaan6a_bemerkt_pdf met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.
25. kaart_achtegrondbelasting_geur_jpg met datum ontvangst d.d. 10 februari 2022.
26. BB_20220218_pdf met datum ontvangst d.d. 22 februari 2022.
27. Aanvullende_gegevens_31052022_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
28. Ruimtelijke_onderbouwing_31052022_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
29. AO_wegverkee_20220513_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
30. rschot_huisvesting_B02_20220513_revC_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
31. 20220512_LIP_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
32. geurberekening_ODZOB_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
33. AERIUS_bijlage_Realisatiefase_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
34. rschot_huisvesting_B01_20220513_revC_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.
35. [REDACTED]_huisvesting_BO_20220513_pdf met datum ontvangst d.d. 31 mei 2022.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de constructietekeningen en -berekeningen worden ingediend via www.omgevingsloket.nl. Dit is nader gespecificeerd onder de voorschriften in dit besluit.

Deurne, 12 april 2023

namens burgemeester en wethouders van Deurne,



S.F.J. van Cranenbroek
Regisseur omgevingsvergunningen

Beroep en verzoek om voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant, sector Bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Zorg ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de dag van verzending van dit besluit. Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet meer wordt behandeld. Een beroepschrift moet ondertekend zijn en bevat verder: uw naam en adres, de datum waarop het beroepschrift is geschreven, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden (argumenten) van het beroep. Kijk voor meer informatie op www.rechtspraak.nl of informeer u bij de griffie van de rechtbank, telefoonnummer: 088 362 10 00.

Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u - als u een spoedeisend belang meent te hebben - de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant daarnaast verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Het postadres is hetzelfde als hiervoor vermeld. U kunt het beroep en het verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor moet u beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden. Aan een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 12 april 2023 aan [REDACTED], [REDACTED] voor het bouwen van een gebouw voor het huisvesten van 36 arbeidsmigranten op het adres Zinkskeslaan 6a te Helenaveen, geregistreerd onder nummer HZ-2021-0798.

Inhoudsopgave

Procedureel

Overwegingen

Voorschriften

PROCEDUREEL

Gegevens project

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een gebouw voor het huisvesten van 36 arbeidsmigranten op het adres Zinkskestraat 6a te Helenaveen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk.
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening.

Er is beoordeeld of een toestemmingsstelsel moet worden aangehaakt. Of daadwerkelijk moet worden aangehaakt, volgt niet uit de Wabo, maar uit de desbetreffende wet. Wij hebben vastgesteld dat er geen toestemmingsstelsels aangehaakt behoeven te worden.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning beschikbaar moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij hebben de aanvraag na ontvangst aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop op 22 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 25 november 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met de termijn die aanvrager heeft gebruikt voor het indienen van de gevraagde gegevens. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Met ingang van 3 september 2022 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen gedurende een periode van 6 weken en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Ingebrachte zienswijzen en reactie

Samengevat betreft het de volgende zienswijzen en onze reactie hierop:

- In de zienswijzen wordt aangegeven dat de bouwvrijstelling is komen te vervallen en er een voortoets moet worden uitgevoerd en, zo nodig, een passende beoordeling moet worden gemaakt. Reeds daarom kan niet tot het verlenen van de omgevingsvergunning worden overgegaan.
- Reactie: Er is advies gevraagd aan een adviseur milieu van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (hierna: ODZOB). Hierboven wordt als argument aangehaald dat de aanlegfase van het project niet is berekend en dat niet van de wettelijke bouwvrijstelling gebruik had mogen worden gemaakt.

Door de adviseur is geadviseerd om een berekening van de aanlegfase te laten maken. Indien uit deze berekening blijkt dat geen significant negatieve effecten zijn ($< 0,00$ mol/ha/jaar) dan haakt de Wet Natuurbescherming niet aan.

Op 15 november is de gemachtigde verzocht een Aeriusberekening voor de aanlegfase in te dienen. Op 29 november 2022 zijn door de gemachtigde van de aanvrager nieuwe berekeningen ingediend. Deze berekeningen zijn beoordeeld. Uit deze berekening blijkt dat in de aanlegfase geen significant negatieve effecten op de instandhouding van Natura 2000-gebieden worden veroorzaakt. Een VVGB of Wnb-vergunning in het kader van aanleg van het gebouw is hierdoor niet nodig.

In de zienswijzen wordt aangegeven dat ten onrechte gebruik is gemaakt van de bouwvrijstelling zoals deze in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming was geregeld. Op 2 november 2022 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling zoals deze is geregeld in de Wet natuurbescherming in strijd is met de Europese natuurbeschermingsregels. Ten tijde van het indienen van de zienswijzen was reeds een berekening van de aanlegfase gemaakt en onderdeel van het dossier. Ten behoeve van finale besluitvorming is deze berekening geactualiseerd naar de ten tijde van de zienswijzen beschikbare versie van het programma AERIUS-Calculator (versie 2021.2_20221004_3d4b0f05159). Deze berekening in het programma AERIUS-Calculator kent kenmerk RxRvxjtx4opd met als berekeningsdatum 25 november 2022. Uit deze berekening blijkt dat ten tijde van de aanlegfase van het gebouw geen significant negatieve effecten op de instandhouding van Natura 2000-gebieden worden veroorzaakt. De depositiebijdrage is lager of gelijk aan $0,00$ mol/ha/jaar. Een VVGB of Wnb-vergunning in het kader van de aanleg van het gebouw is dan ook niet noodzakelijk.

- In de zienswijzen is het volgende aangegeven:
In het ontwerpbesluit wordt overwogen dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, omdat het gebruiken van gronden voor woondoeleinden niet is toegestaan. Onder woondoeleinden valt ook het bieden van tijdelijke huisvesting aan arbeidsmigranten. Vanwege deze strijdigheid bent u voornemens om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij wordt er van uit gegaan dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Aan onderdeel 8 van het beleidskader wordt, anders dan u veronderstelt, niet voldaan. Immers dient in dat geval te worden voldaan aan de bouwregels van het bestemmingsplan.

Artikel 4.2 bevat de bouwregels. Op grond van artikel 4.2.2, lid c, sub 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen. Nu geen sprake is van logies is sprake van wooneenheden en derhalve van bedrijfswoningen dan wel daarmee gelijk te stellen woonruimten. Het aantal van zes wooneenheden is meer dan de toegelaten twee wooneenheden, zodat niet wordt voldaan aan artikel 8 van de beleidsregels.

De beleidsregels bepalen dat er geen sprake mag zijn van toevoeging van zelfstandige wooneenheden of woonfuncties. Van zelfstandig is sprake wanneer een wooneenheid een eigen keuken, douche of bad of toilet heeft. In het op te richten gebouw is voorzien in dergelijke woonvoorzieningen. Derhalve wordt niet voldaan aan het onder f van de beleidsregels bepaalde.

- Reactie: Het te bouwen gebouw is een bedrijfsgebouw dat voldoet aan de bouwregels van het bestemmingsplan en daarmee aan de in b3 van de 'Beleidsnotitie huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019' opgenomen voorwaarde 8 dat de nieuwbouw mogelijk moet zijn op grond van de bouwregels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de verleende vergunning wordt voor het gebruik afgeweken van de bestemmingsplanregels.

NB. het bedrijfsgebouw is niet aan te merken als (een) nieuwe bedrijfswoning(en). Het gebouw is aan te merken als een bedrijfsgebouw. Op dit moment zijn er op het bedrijfsperceel twee bedrijfswoningen aanwezig, namelijk Zinkskeslaan 4 en 6. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het met deze aanduiding aangegeven aantal woningen als maximum aantal bedrijfswoningen geldt;

Ter plaatse is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' aanwezig en zijn dus twee bedrijfswoningen toegestaan.

Een bedrijfswoning is in artikel 1.22 gedefinieerd als:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Een woning is in artikel 1.116 is gedefinieerd als:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Een huishouden is in artikel 1.59 gedefinieerd als:

een aantal aan elkaar, door familie- of daarmee gelijk te stellen band, gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning (bijvoorbeeld een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep); indien sprake is van één persoon, spreekt men eveneens van een (zij het één-persoons)huishouden.

Het nieuw te realiseren gebouw is geen (bedrijfs)woning. In het gebouw wordt niet 6 keer een woning gerealiseerd dat dient voor de huisvesting van één huishouden. De te huisvesten arbeidsmigranten vormen geen huishouden. Ze hebben immers geen familie- of daarmee gelijk te stellen band.

Toets voorwaarden b3 van de beleidsnotitie (b3. Op een agrarische bedrijfslocatie): De huisvesting vindt plaats op een agrarisch bouwperceel waar een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend. Op het agrarisch bedrijf mogen binnen de bebouwing uitsluitend arbeidsmigranten worden gehuisvest die nodig zijn voor de uitoefening van het eigen bedrijf.

Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op een agrarische bedrijfslocatie in bestaande bebouwing is toegestaan mits:

1. is aangetoond dat het aantal te huisvesten arbeidsmigranten noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering
2. het maximale aantal is afgestemd op de omvang en ligging van het gebouw, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen
3. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling)
4. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan
5. beheer en toezicht op een adequate wijze geregeld zijn
6. in daltijden de huisvesting van arbeidsmigranten die op een ander bedrijf werken is toegestaan, met dien verstande dat in ieder geval nog altijd 25% van de arbeidsmigranten op het eigen bedrijf werkzaam is

Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op een agrarische bedrijfslocatie in nieuwe bebouwing is daarnaast toegestaan mits:

7. er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing aanwezig zijn. Alle bestaande bedrijfsbebouwing is in gebruik ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf. Hierdoor is er geen sprake van beschikbare ruimte in de aanwezige bebouwing om hier inpandig huisvestingsvoorzieningen te realiseren. Derhalve dient er een nieuw bedrijfsgebouw te worden gebouwd.
8. de nieuwbouw mogelijk is op grond van de bouwregels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan

Geen spreiding, omdat het uitsluitend gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten die nodig zijn voor de uitoefening van het eigen bedrijf.

De in de aanvraag opgenomen nieuwbouw van het bedrijfsgebouw is mogelijk op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan. De aanvraag is niet strijdig met de bouwregels omdat het om een het bedrijfsgebouw gaat waarin 6 zelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd.

Een zelfstandige wooneenheid is in artikel 1.120 gedefinieerd als: een wooneenheid, die beschikt over een eigen toegang en over eigen voor bewoning noodzakelijke voorzieningen zoals keuken, douche/badkamer en toilet.

De door indiener van de zienswijzen aangehaalde voorwaarde f van de binnenplanse afwijkmogelijkheid ('er is geen sprake van toevoeging van zelfstandige wooneenheden of woonfuncties, hiervan is sprake als een wooneenheid een eigen (zelfstandige) keuken, douche of bad en toilet heeft') doet niet ter zake omdat artikel 4.6.2 niet wordt toegepast.

- In de zienswijzen wordt aangegeven dat niet uit de aanvraag deel uitmakende stukken blijkt dat er geen sprake is van vrijkomende bedrijfsbebouwing op de locatie die hiervoor gebruikt kan worden. Juist aan de voorzijde van het perceel bevinden zich bestaande gebouwen.

- Reactie: 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. Het bouwen van een nieuw gebouw is daarom akkoord.
- In de zienswijzen wordt aangegeven dat de beleidsregels niet meer toe staan dan een tijdelijke vergunning voor de duur van vijf jaar. De aanvraag bevat geen beperking in duur. Het besluit houdt daarmee ook geen rekening en ziet op verlening voor onbepaalde tijd. Ook dat staat aan vergunningverlening in de weg.
 - Reactie: In het beleid zijn geen termijnen opgenomen. Hieruit is af te leiden dat de beleidsregel meer toe laat dan een tijdelijke vergunning voor de duur van vijf jaar. Voor experimenteellocaties wordt ook een termijn van 10 jaar gehanteerd.
- In de zienswijzen wordt aangegeven dat de initiatiefnemer niet de exploitant is van het glastuinbouwbedrijf. Derhalve wordt het plan niet gerealiseerd ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf. Daarmee is het plan in strijd met de beleidsregels.
 - Reactie: Initiatiefnemer is de eigenaar van het glastuinbouwbedrijf en hierdoor belanghebbende. De initiatiefnemer verhuurt haar glastuinbouwlocatie Zinkskeslaan 6 aan Greenco B.V. Greenco B.V heeft een forse behoefte aan arbeidsmigranten (60.000 uur per jaar= gemiddeld ruim 35 personen het gehele jaar door). Hiervoor wil initiatiefnemer als verhuurder in samenwerking met Greenco B.V. een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten te bouwen.
- In de zienswijzen wordt aangegeven dat de landschappelijke inpassing niet meer omhelst dan een paar bomen en schiet in zoverre tekort. Juist dient sprake te zijn van een robuuste buffer die een goede afscherming biedt.
 - Reactie: De landschappelijke inpassing is niet direct vereist. Dit is enkel bij vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing (B4 beleid) vereist.
- In de zienswijzen is het volgende aangegeven:

Cliënte is bevreesd voor ordeverstoring en overlast. De huisregels zijn daarvoor volstrekt onvoldoende, reeds omdat deze geen onderdeel uitmaken van de vergunning. Een 24/7 aanwezige toezichthouder die de Nederlandse en de taal van de arbeidsmigranten beheerst dient toezicht uit te oefenen en op klachten van omwonenden te reageren. Voorts dient het terrein te worden voorzien van een hekwerk met een afsluitbare poort, zodat zich geen arbeidsmigranten buiten het terrein kunnen bevinden, en moet het worden verboden dat zich tussen 22:00 uur en 06:00 uur personen buiten het gebouw bevinden. Het stationair laten draaien van de motor van voertuigen dient te worden verboden. Ook het onnodig manoeuvreren met motorvoertuigen kan niet worden toegestaan.

 - Reactie: Naast de omgevingsvergunning moet voor de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie ook een exploitatievergunning worden aangevraagd. De exploitatievergunning is er onder andere voor bedoeld om mogelijke overlast en ordeverstoring in de omgeving te voorkomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moeten o.a. de volgende bijlagen worden toegevoegd:

- een beheerprotocol, waarin is beschreven hoe het beheer van de huisvestingsvoorziening is georganiseerd. Een 24-uurs bereikbaarheidsregeling en huis- en leefregels maken onderdeel uit van dit protocol.
- een communicatieprotocol waarin is beschreven hoe de communicatie met de omgeving is georganiseerd. Een klachtenregeling maakt in ieder geval deel uit van dit protocol.
- inzicht geven hoe het parkeren op eigen terrein georganiseerd wordt.

Bij het verlenen van de exploitatievergunning neem we ook voorschriften op in de vergunning die bedoeld zijn om te voorkomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van de locatie nadelig wordt beïnvloed.

Dit zijn onder andere de volgende voorschriften:

1. De vergunninghouder moet er zorg voor dragen, dat door de exploitatie van de huisvestingsvoorziening het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de voorziening en de openbare orde niet nadelig worden beïnvloed.
2. In geval van ordeverstoring is de vergunninghouder en/ of degene die namens hem optreedt, ertoe gehouden om degenen die de verstoring veroorzaken tot orde en rust te manen. Als aan deze aanmaning geen gehoor wordt gegeven, moet de vergunninghouder de politie daarvan onmiddellijk in kennis stellen.
3. De vergunninghouder dient er zorg voor te dragen dat de directe omgeving van de huisvestingsvoorziening steeds een verzorgde aanblik biedt. De omgeving dient vrij te blijven van papier, afval en andere ongerechtigeden afkomstig van de huisvestingsvoorziening, of veroorzaakt door exploitatie van de huisvestings-voorziening. De vergunninghouder dient er zorg voor te dragen dat zwerfvuil in de directe omgeving tot op een afstand van 50 meter van de voorziening, onmiddellijk wordt opgeruimd.
4. Er moet altijd minimaal één aanspreekpunt aanwezig of bereikbaar zijn. Het aanspreekpunt moet voldoende kennis, ervaring en zeggenschap hebben om adequaat te kunnen reageren bij vragen, overlast of calamiteiten.
5. De vergunninghouder is verplicht tot het stellen van huisregels. Deze huisregels worden in de huisvestingsvoorziening op een duidelijk zichtbare plaats, actueel en in de taal van de gebruikers en in het Nederlands geschreven en bekendgemaakt zodat iedere gebruiker en bezoeker er kennis van kan nemen.
6. Er moet een adequate klachtenregistratie, klachtenafhandelingsprocedure en communicatieprotocol zijn. Het bij de aanvraag aangeleverde communicatieprotocol en beheerprotocol moeten worden nageleefd.
7. De vergunninghouder moet er voor zorgen dat er te allen tijde een actueel nachtregister ter inzage ligt voor het bevoegd gezag.
8. De exploitant draagt er zorg voor dat degene die in een huisvestingsvoorziening nachtverblijf houdt gegevens met betrekking tot zijn of haar naam, adres, woonplaats, geboortedatum, geboorteplaats, betrekking, dag van aankomst en dag van vertrek verstrekt.
9. De vergunninghouder moet er voor zorgen dat in de omgeving van de huisvestings-voorziening geen parkeeroverlast ontstaat (fietsen daar ook onder begrepen).
 - Parkeren moet geschieden op eigen terrein.
 - Er moeten, na de ingebruikname, steeds minimaal XXX parkeerplaatsen voor motorvoertuigen op eigen terrein beschikbaar zijn (voor de werkmigranten en hun bezoekers).

10. Alle aanwijzingen en bevelen van de politie en/of brandweer en ook van de gemeentelijk toezichthouder, gegeven in het belang van de verkeers- en brandveiligheid en ook in het belang van de openbare rust en orde en veiligheid, dienen onverwijld en nauwkeurig te worden opgevolgd.
11. Het college kan deze exploitatievergunning intrekken indien de belangen die deze vergunning beoogt te beschermen daar aanleiding toe geven.
12. In geval van overtreding van één of meerdere van de hiervoor genoemde voorschriften kan deze vergunning (tijdelijk) geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken.

Ingebrachte adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij geconstateerd dat er voor de behandeling van de aanvraag geen advies behoeft te worden ingewonnen bij een ander bestuursorgaan.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Wij hebben vastgesteld dat er geen Verklaring van geen bedenkingen bij een ander bestuursorgaan behoeft te worden opgevraagd.

OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Wet natuurbescherming (onderdeel verstoringsfactor stikstof)

Middels een berekening in Aerius-Calculator versie 2021 is vastgesteld dat de depositie van atmosferische stikstof niet meer is dan 0,00 mol/ha/jaar. Het is daarmee uitgesloten dat significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied optreden zoals bedoeld in artikel 2.7 tweede lid Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming haakt hierdoor niet aan bij de aanvraag en een Wnb-vergunning is niet noodzakelijk.

Het bouwen van een bouwwerk

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied" waarbinnen de bestemming "Agrarisch met waarden" met functieaanduiding 'glastuinbouw', maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Attentiegebied NNB" van toepassing zijn. Ook gelden er de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' en 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebruiken van gronden voor woondoeleinden niet is toegestaan. Onder woondoeleinden valt ook het bieden van tijdelijke huisvesting aan arbeidsmigranten.

Redelijke eisen van welstand

De aanvraag voldoet aan de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 met categorie 15 "Overig Buitengebied".

Bouwverordening

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit de Verordening fysieke leefomgeving Deurne 2021.

Bouwbesluit 2012

Aannemelijk is gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit 2012.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bestemmingsplan

De aanvraag voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied" waarbinnen de bestemming "Agrarisch met waarden" met functieaanduiding 'glastuinbouw', maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Attentiegebied NNB" van toepassing zijn. Ook gelden er de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone - groenblauwe mantel' en 'wetgevingzone - omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008)'.

Strijdigheid

Het gebruiken van de gronden voor woondoeleinden, met uitzondering van toegestane bedrijfswoningen, is niet toegestaan. Onder woondoeleinden valt ook het bieden van tijdelijke huisvesting aan arbeidsmigranten, zowel in de bedrijfswoning als daarbuiten, en het daarmee verbandhoudend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke

verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook- en wasgelegenheid.

Afwijkingsmogelijkheid

Er is sprake van 'wonen' en niet van 'logies'. Daarom kan artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet worden toegepast.

Op grond van artikel 2.12 eerste lid onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan voor het nieuwe bedrijfsgebouw met 6 woonunits, voor in totaal 36 tijdelijke arbeidsmigranten worden afgeweken van de bestemmingsplanregels, mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Het initiatief voldoet aan het gemeentelijke beleidskader

De aanvraag sluit aan bij het gemeentelijke beleid dat is vastgelegd in de beleidsnotitie 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten 2019'. In de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op een agrarische bedrijfslocatie in bestaande bebouwing is toegestaan mits:

1. is aangetoond dat het aantal te huisvesten arbeidsmigranten noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering. Het gaat om 35 personen jaarrond voor de tomatenteelt.
2. het maximale aantal is afgestemd op de omvang en ligging van het gebouw, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen. Er komen 18 kamers waarvoor voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.
3. ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de bedrijfslocatie zelf maakt geen onderdeel uit van deze beoordeling). Met de onderbouwing van 31 mei 2022 is aangetoond dat hieraan wordt voldaan.
4. er geen belemmeringen voor (ontwikkelingen van) omliggende (agrarische) bedrijven ontstaan. Met de onderbouwing van 31 mei 2022 is aangetoond dat hieraan wordt voldaan.
5. beheer en toezicht op een adequate wijze geregeld zijn. Het beheerplan is akkoord.
6. in daltijden de huisvesting van arbeidsmigranten die op een ander bedrijf werken is toegestaan, met dien verstande dat in ieder geval nog altijd 25% van de arbeidsmigranten op het eigen bedrijf werkzaam is. Er wordt aangegeven dat de arbeidsmigranten jaarrond op de locatie werkzaam zijn. Dit is akkoord.

Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten op een agrarische bedrijfslocatie in nieuwe bebouwing is daarnaast toegestaan mits:

7. er geen of te beperkte mogelijkheden binnen de bestaande bebouwing aanwezig zijn. 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. Het bouwen van een nieuw gebouw is daarom akkoord.
8. de nieuwbouw mogelijk is op grond van de bouwregels uit het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het is toegestaan om ter plaatse van het bouwvlak te bouwen.

Ruimtelijke inpasbaarheid

In het op 31 mei 2022 ingediende landschappelijke inpassingsplan is aangegeven dat op het voorterrein (het parkeerterrein) groen wordt aangeplant. Dit landschappelijke inpassingsplan is akkoord.

Met de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing d.d. 31 mei 2022 is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er een goed woon- en leefklimaat is voor de te huisvesten arbeidsmigranten. Er zijn geen bezwaren tegen de afwijking van het bestemmingsplan.

Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur

Het onderzoek op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur heeft geen weigeringsgronden voor de omgevingsvergunning opgeleverd

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
2. U moet minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden (inclusief de graafwerkzaamheden) contact met de gemeente opnemen. U kunt daarvoor een email sturen naar olo@deurne.nl met als onderwerp "start bouw". In de mail verzoeken wij u de geplande startdatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
3. U moet op de eerste werkdag na de beëindiging van de werkzaamheden contact met de gemeente opnemen. U kunt daarvoor een email sturen naar olo@deurne.nl met als onderwerp "bouw gereed". In de mail verzoeken wij u de einddatum, het adres en het vergunningnummer te vermelden.
4. Op grond van artikel 3.9 lid 3 van het Bouwbesluit mag de buitenunit van een luchtwarmtepomp ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied in een andere op hetzelfde perceel is gelegen woning, een geluidsniveau veroorzaken van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.
5. De volgende constructietekeningen en -berekeningen moeten uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden worden ingediend via www.omgevingsloket.nl:
 - De draagkracht van de grond moet worden aangetoond door middel van sonderingen.
 - Tekeningen en berekeningen van de breedplaatvloeren, balustrades en trappen inclusief bevestiging hiervan.
6. Tussen de openbare weg en de toegang van het gebouw moet een verbindingsweg aanwezig zijn die geschikt is voor de brandweer en andere hulpverleningsdiensten. De verbindingsweg moet een breedte hebben van ten minste 4,5 meter, moet over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard, moet geschikt zijn voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram en moet een vrije hoogte hebben van ten minste 4,2 meter.
7. De bomen aan de Zinkskeslaan mogen niet beschadigd worden door bouwverkeer/bouwwerkzaamheden.
8. De unit van de arbeidsmigranten wordt aangesloten op het gemeentelijk drukriool, met tussenkomst van minimaal een olie- en vetafscheider, waarbij niet meer geloosd wordt dan 0,5 m³/uur vanuit de gehele inrichting. Er moet worden gezorgd voor gedegen onderhoud aan de olie- en vetafscheider en dit moet regelmatig worden gecontroleerd.