

Motivering wijziging omgevingsplan

Kanaalstraat 23 te Liessel

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie	6
1.1.	Aanleiding en doel	6
1.2.	Ligging en begrenzing	6
1.3.	Vigerend omgevingsplan	7
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2.	Beoogde situatie.....	11
2.3.	Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling	11
3.	Beleidskader	12
3.1.	Inleiding	12
3.2.	Rijksbeleid	12
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	12
3.2.1.	Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2.2.	MER-beoordeling	13
3.3.	Provinciaal beleid.....	14
3.3.1.	Brabantse omgevingsvisie	14
3.3.2.	Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.3.2.1.	Toets Artikel 5.77 “Wonen”	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1.	Structuurvisie	17
3.4.2.	Gemeentelijke beleidskader kwaliteitsverbetering landschap	19
3.4.3.	Woonvisie 2019-2040	20
3.4.4.	Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021	20
3.4.5.	Bouwstenen ten behoeve van transitie buitengebied	22
4.	Omgevingsaspecten	23
4.1.	Bodem	23
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3.	Geur	24
4.4.	Luchtkwaliteit.....	26
4.5.	Gezondheid.....	28
4.6.	Geluid	29
4.7.	Externe veiligheid	30
4.8.	Cultuurhistorie en archeologie	32

4.8.1.	Cultuurhistorie	32
4.8.2.	Archeologie	33
4.9.	Flora en Fauna	34
4.9.1.	Gebiedsbescherming.....	34
4.9.2.	Soortenbescherming.....	35
4.10.	Landschappelijke inpassing.....	37
4.11.	Waterparagraaf.....	38
4.11.1.	Relevant waterbeleid	38
4.11.2.	Waterbeheerplan Aa en Maas	38
4.11.3.	Waterschapsverordening Aa en Maas 2024 en Legger.....	39
4.11.4.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie.....	40
4.12.	Mobiliteit en parkeren	41
4.12.1.	Parkeren.....	41
5.	Economische uitvoerbaarheid	42
5.1.	Financieel economische haalbaarheid	42
5.2.	Kostenverhaal en nadeelcompensatie.....	42
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
6.1.	Participatie	43
6.2.	Bestuurlijk vooroverleg	43
6.3.	Zienswijze	43
7.	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?.....	44
	Bijlagen.....	45

Bijlagen

Bijlage 1 – Situatietekening

Bijlage 2 – Geurberekening

Bijlage 3 – Stikstofonderbouwing

Bijlage 3a - Aerijsberekening

Bijlage 4 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 5 – Quicksan flora en fauna

Bijlage 6 - Verkennend bodemonderzoek

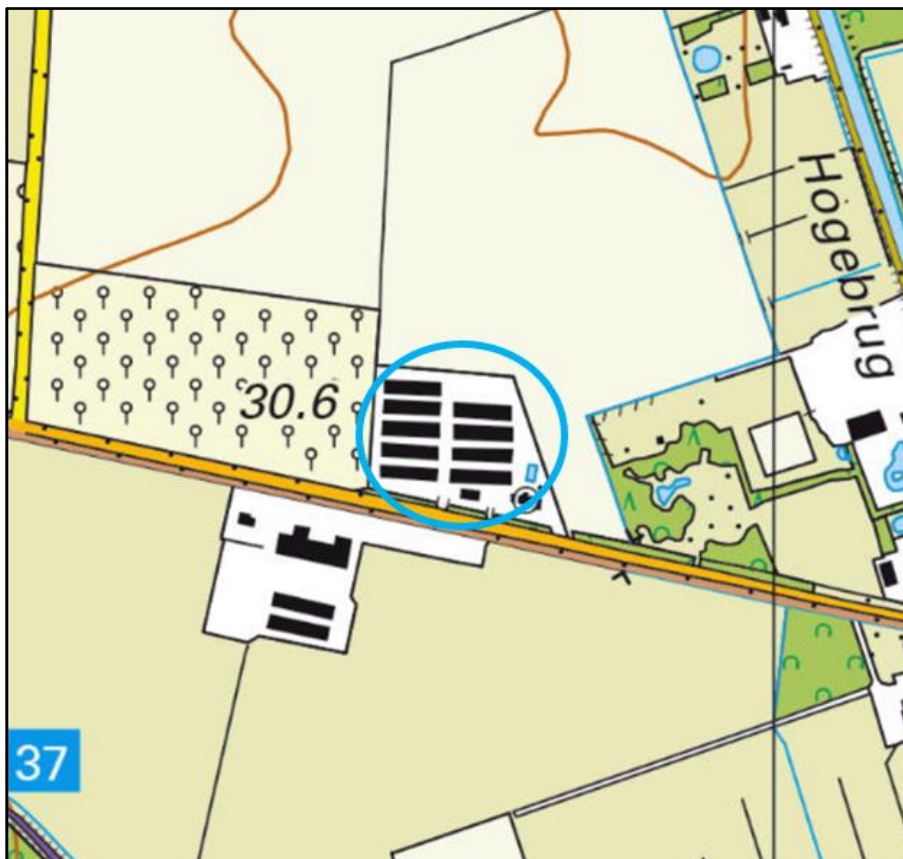
1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggende Motivering is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is om Kanaalstraat 23 te Liessel (hierna genoemd: plangebied) de functie van de bestaande situatie te wijzigen. Het plangebied bestaat uit een intensieve veehouderij. De initiatiefnemer zal deelnemen aan de 'Landelijke beëindigingsregeling veehouderijlocaties met piekbelasting'. Een voorwaarde in deze regeling is dat er op het plangebied geen landbouwhuisdieren meer gehouden mogen worden en dat dit geborgd moet worden in een omgevingsplan. De initiatiefnemer wil het plangebied de functie veranderen naar een woonfunctie.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan Kanaalstraat 23 te Liessel in het buitengebied van de gemeente Deurne is gelegen op een afstand van circa 2,4 kilometer van de komgrens van Helenaveen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Deurne, sectie T, nummer 815.



Afbeelding 1 Topografische kaart

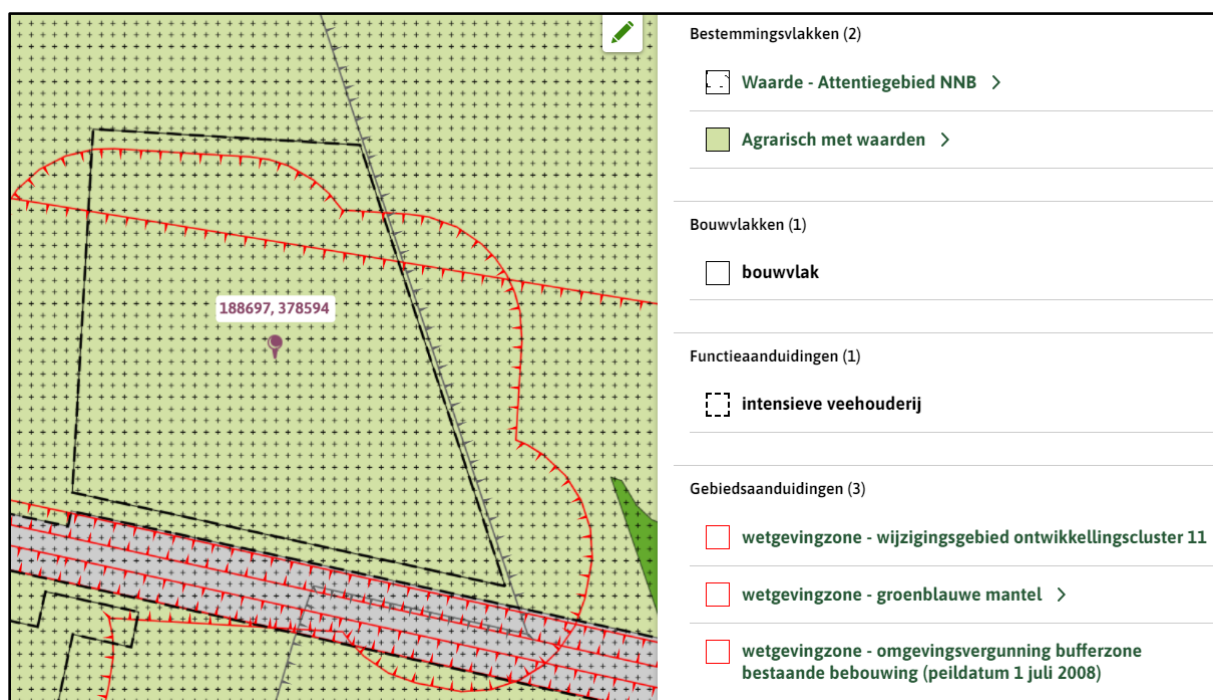
1.3. Vigerend omgevingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende omgevingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

Per 1 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat er per gemeente slechts één omgevingsplan wordt gehanteerd. Dit omgevingsplan is op gemeentelijk niveau de vervanger van alle vigerende bestemmingsplannen ten tijde van 31 december 2023 en bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Op basis van 'art. 22.1 sub a' Omgevingswet worden bestemmingsplannen als tijdelijk deel overgenomen in het omgevingsplan, totdat de gemeente deze tijdelijke regels heeft omgezet naar definitieve regels. Op basis hiervan wordt er in deze motivering gebruik gemaakt van het geldende bestemmingsplan per 31 december 2023 aangezien er nog geen omgevingsplan is opgesteld door de gemeente Deurne.

Voor het plangebied zijn de volgende regels van toepassing van het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' dat door de gemeenteraad Deurne is vastgesteld op 5 juli 2022. Het plangebied betreft een agrarische bedrijfslocatie en is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met de volgende bestemmingen, zie afbeelding 2:

- Waarde – Attentiegebied NNB;
- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: Intensieve veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: wijzigingsgebied ontwikkelingscluster 11;
- Gebiedsaanduiding: groenblauwe mantel;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – Omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing (peildatum 1 juli 2008).



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

De onderhavige onderbouwing voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een TAM-IMRO. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- De economisch uitvoerbaarheid van het planvoornemen, hoofdstuk 5;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- EFTAL, hoofdstuk 7;
- De bij het plan behorende bijlagen.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

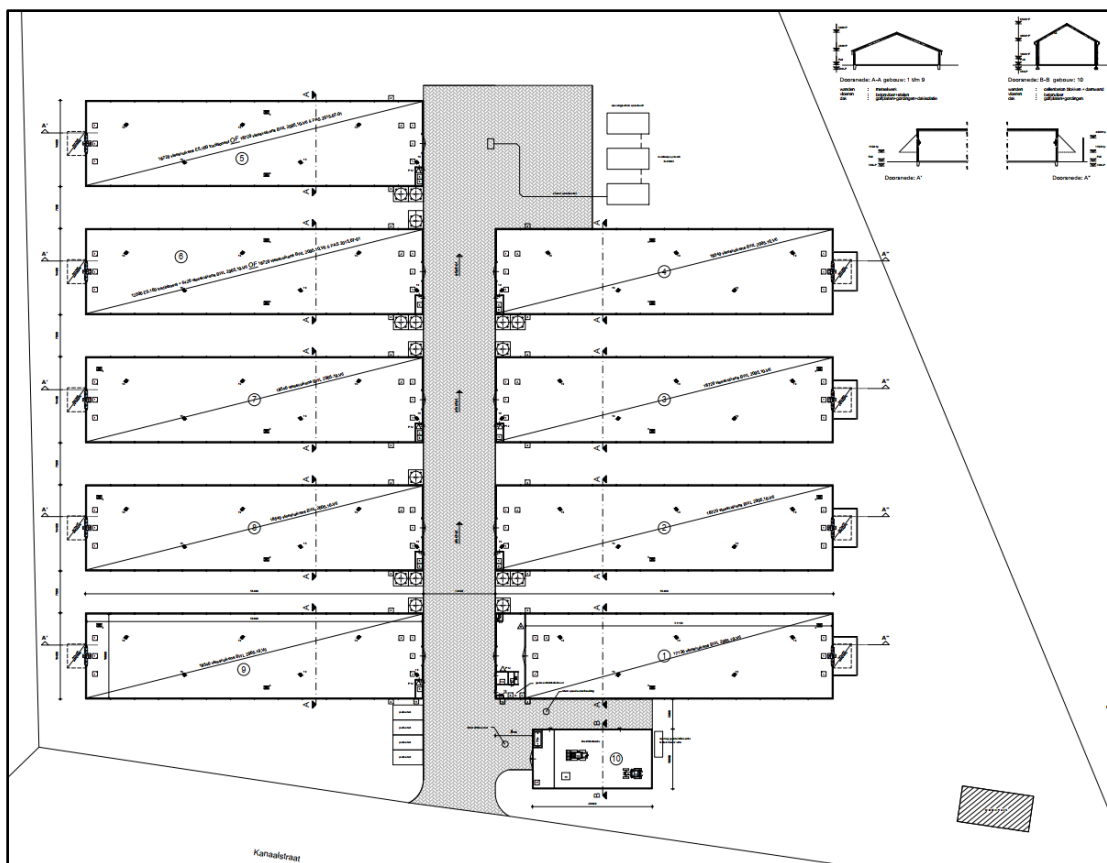
2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gedeeltelijk bebouwd en wordt in afbeelding 3 weergegeven. Binnen het plangebied is een pluimveehouderij gevestigd. Binnen het plangebied betreffen de gebouwen 1 t/m 9 pluimveestallen voor het huisvesten van vleeskuikens, gebouw 10 betreft een machineloods en gebouw 11 betreft het woonhuis.



Afbeelding 3 Luchtfoto huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is een omgevingsvergunning-revisie reeds op 22 december 2021 door burgemeester en wethouders van gemeente Deurne verleend. In afbeelding 4 is de plattegrondtekening weergegeven behorende bij de vergunning en in tabel 1 zijn de dieraantallen weergegeven.



Afbeelding 4 Tekening behorende bij de vergunning

Referentie situatie 22 december 2021								
Stal nr	Diercategorie	aantal dieren	kg NH ₃ /dier	kg NH ₃	Ou/sec	Ou/sec	PM ₁₀ /ja ar	PM ₁₀
1	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	17.130	0,031	531,03	0,33	5.652,90	22,00	376.860
2	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.720	0,031	580,32	0,33	6.177,60	22,00	411.840
3	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.720	0,031	580,32	0,33	6.177,60	22,00	411.840
4	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.540	0,031	574,74	0,33	6.118,20	22,00	407.880
5	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.720	0,018	330,54	0,33	6.177,60	22,00	411.840
6	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.720	0,018	330,54	0,33	6.177,60	22,00	411.840
7	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.540	0,031	574,74	0,33	6.118,20	22,00	407.880
8	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.540	0,031	574,74	0,33	6.118,20	22,00	407.880
9	HE5.5 OW 2005.10.V1 Vleeskuikens Mixluchtventilatie	18.540	0,031	574,74	0,33	6.118,20	22,00	407.880
Totalen bedrijf				4.651,71		54.836,10		3.655.740

Tabel 1 Vergunde dieraantallen

2.2. Beoogde situatie

De initiatiefnemer heeft de pluimveehouderij ingeschreven voor de 'Landelijk beëindigingsregeling veehouderijlocatie met piekbelasting' (LBV+) en is voornemens de veehouderij te staken. In de beoogde situatie worden de pluimveestallen in afbeelding 5 blauw omlijnd gesaneerd. De woning en het bijgebouw blijven behouden en er zal een nieuw bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal zal tot een oppervlakte van 500m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast zal de functie van het plangebied worden gewijzigd naar een functie 'Wonen'. In afbeelding 5 is de beoogde situatie weergegeven.



Afbeelding 5 Beoogde situatie

2.3. Mogelijkheden omgevingsplan voor beoogde ontwikkeling

Ter plekke van de functie 'Agrarisch met waarden' zijn de gronden bestemd voor de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie, de uitoefening van het agrarisch bedrijf en/of agrarisch grondgebruik. Daarnaast is ter plekke van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij toegestaan en functieaanduiding 'overige veehouderij' een veehouderij niet zijnde intensieve veehouderij, een geiten- en/of schapenhouderij of een pelsdierhouderij toegestaan.

De vigerende juridische-planologische situatie van het plangebied, vastgesteld in het bestemmingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' van de gemeente Deurne maakt een wijziging van functie mogelijk middels artikel 4.8.6 Wijziging naar wonen/woningsplitsing. Binnen het vigerende omgevingsplan is er geen mogelijkheid om de functieaanduidingen te verwijderen gelegen op het plangebied.

Om het plan mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor deze omgevingsplanactiviteit en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.1. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g 'besluit kwaliteit leefomgeving' staat de instructieregel dat de ladder wordt toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen, een zeehaventerreinen, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandelsvoorzieningen of andere stedelijke voorzieningen die voldoende substantieel zijn.

Het artikel 5.129g legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er 'in beginsel' grenzen gehanteerd.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500m².

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

De beoogde ontwikkeling maakt ter plaatse van het plangebied aan Kanaalstraat 23 te Liessel één woonfunctie mogelijk. De beoogde situatie voorziet niet in nieuw ruimtebeslag en er is niet meer bebouwing mogelijk dan op grond van het geldende omgevingsplan. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is derhalve niet van toepassing.

3.2.2. MER-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (MER) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een MER-beoordeling van toepassing kan zijn weergegeven. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportage-plicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-MER-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Het beoogde initiatief voor het plangebied is de beëindiging van een pluimveehouderij en de functie te wijzingen naar wonen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen verplichtingen met betrekking tot de MER.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Brabantse omgevingsvisie

De Brabantse omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpunten in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 geldt voor de Provincie Noord-Brabant de omgevingsverordening Noord-Brabant, deze vervangt met de invoering van de 'Omgevingswet de Interim omgevingsverordening'. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.



Afbeelding 6 Uitsnede plangebied Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied' en 'Groene blauwe waarden', zie afbeelding 6. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Gezien de aard van de ontwikkeling is op grond van de omgevingsverordening Noord-Brabant de ontwikkeling aan te merken als 'Wonen'. Daarop is artikel 5.77 Wonen van toepassing.

3.3.2.1. Toets Artikel 5.77 "Wonen"

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
De beoogde ontwikkeling betreft enkel de omschakeling van een agrarische functie naar een woonfunctie. Hierbij wordt enkel de voormalige bedrijfswoning omgezet naar woning.
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
De beoogde ontwikkeling omvat de omschakeling naar een woonfunctie waarbij enkel de huidige bedrijfswoning wordt aangemerkt om te wonen. Zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen zijn daarmee uitgesloten.
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

Onder c genoemde gebruiksactiviteiten zijn niet van toepassing.

Lid 2

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

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De beoogde ontwikkeling betreft enkel de omschakeling van een agrarische functie naar een woonfunctie. Hierbij wordt enkel de voormalige bedrijfswoning omgezet naar woning. Er vindt geen splitsing in meerder woonfuncties plaats en de overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

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

Lid 3 is niet van toepassing.

De Omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 5.1.2 basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 5.7: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 5.8: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 5.9: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 5.10: Meerwaardecreatie;

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend planvoornemen. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

In de beoogde situatie zal gebruik worden gemaakt van het bestaande bouwperceel, daarnaast zal de bebouwing aansluiten bij de bebouwing die behouden blijft. Gezien het beëindigen van de pluimveehouderij zullen de daar bijbehorende bebouwing verdwijnen. Daarnaast zal het plangebied worden voorzien van een landschappelijk inpassing. Hiermee wordt voldaan aan een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op het wijzigen van de agrarische functie naar een woonfunctie. In hoofdstuk 4 worden de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4. Gemeentelijk beleid

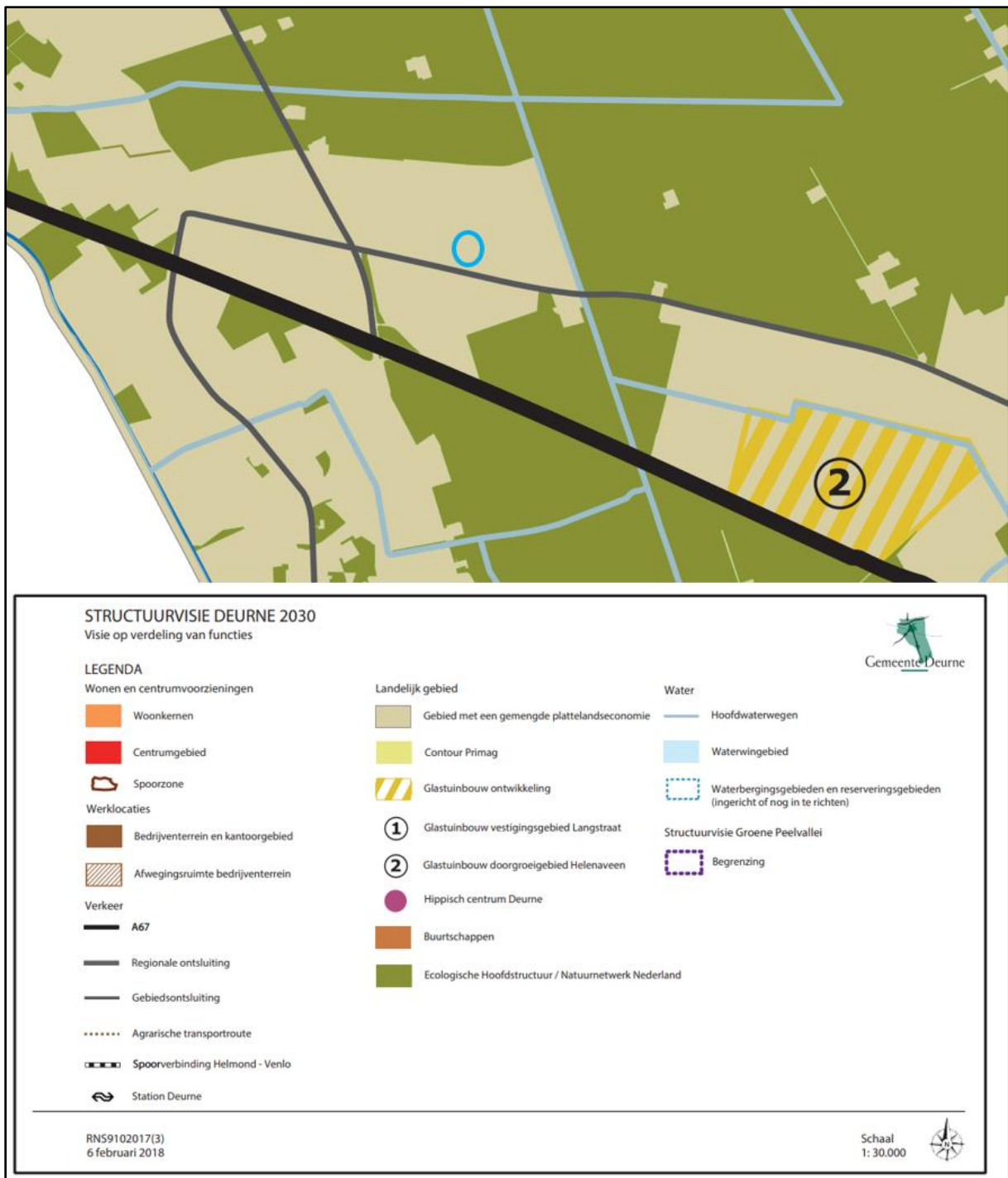
3.4.1. Structuurvisie

Op 13 maart 2018 is de structuurvisie voor Deurne vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Deurne. De structuurvisie is de integrale langetermijnvisie van de gemeente over de noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteiten van Deurne. De visie is opgesteld tegen de achtergrond van een aantal brede maatschappelijke en ruimtelijke vraagstukken en opgaven. Dit zijn de transitie van het landelijk gebied, de klimaataanpassing, de energietransitie, het vormgeven van een nieuwe (circulaire) economie en de ontwikkeling van de Metropoolregio Eindhoven als Mainport voor de nationale economie.

De structuurvisie geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van Deurne, en geeft antwoord op de vraag wat de gemeenschappelijke meerwaarde is van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarvoor zijn in deze structuurvisie kaders en uitgangspunten opgenomen. De structuurvisie is een uitnodiging aan inwoners, organisaties en ondernemers om initiatieven te ontplooiën die bijdragen aan de ontwikkeling van Deurne en het vergroten van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. In de structuurvisie staat dat het landelijk gebied van Deurne de komende jaren ingrijpend verandert. Door strengere wet- en regelgeving voor de veehouderij, gebrek aan opvolging en de situatie in de markt stoppen steeds meer veehouderijen: de marges zijn klein, de risico's groot. Dit resulteert in grootschalige leegstand van agrarische bedrijven in het buitengebied. De bedrijven die blijven bestaan zetten in op schaalvergroting of andere product-marktcombinaties. In het landelijk gebied levert de structuurvisie een ruimtelijke zonering op van het landelijk gebied van de gemeente Deurne in twee gebieden:

1. Primair agrarisch gebied (primag);
2. Gebied met een gemengde plattelandseconomie.

Daarnaast zijn er gebieden aangewezen als glastuinbouwontwikkelingsgebieden.



Afbeelding 7 Uitsnede structuurvisie

De voorliggende locatie is gelegen in het landelijk gebied met een gemengde plattelandseconomie.

Door het verdwijnen van vele tientallen veehouderijen de komende jaren zal de bebouwing in het landschap sterk veranderen. Het platteland is niet langer alleen van de boer. Door ruimte te bieden aan andere functies ontstaat een nieuwe dynamiek. De woon- en recreatieve functies vragen om een gezond en aantrekkelijk verblijfslandschap, waarin water, groen en lokaal georiënteerde infrastructuur belangrijke dragers zijn.

Als een belangrijke wegingsfactor bij het toetsen van buitengebied gebonden initiatieven geldt of de voorgenomen ontwikkeling maatschappelijk (1), economisch (2) en landschappelijk (3) passend is in het buitengebied. Tenslotte biedt het gebied met een gemengde plattelandseconomie ruimte voor experimenten en innovatie van zowel duurzame en veilige agrarische als niet-agrarische activiteiten. Het streven hierbij is om eraan bij te dragen dat vernieuwende en gewenste ontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Het buitengebied van Deurne wordt gekenmerkt door een voornamelijk agrarisch gebied. In de structuurvisie staat de transitie van het landelijk gebied en de agrarische sector inclusief de gevolgen hiervan. De ontwikkelingen in het plangebied, betreft het beëindigen van de veehouderij en het omschakelen naar een woonfunctie. Deze ontwikkeling geeft een kwaliteitsimpuls aan de omgeving en gaat verpaupering van het buitengebied tegen. Daarnaast zal er een omgevingsdialoog worden gevoerd met de omwonenden .

Concluderend uit het bovenstaande wordt gesteld dat het planvoornemen zowel landschappelijk, maatschappelijk als economisch ingepast kan worden. Hierdoor sluit het beoogde initiatief aan bij de structuurvisie.

3.4.2. Gemeentelijke beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De gemeenteraad van de gemeente Deurne heeft op 13 maart 2018 de 'Nota Kostenverhaal 2018' vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, die een bepaalde omvang hebben, moeten gepaard gaan met een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. In de 'Nota Kostenverhaal 2018', is geregeld hoe de omvang van die verbetering bepaald wordt.

De gemeente vereist conform de gestelde voorwaarden uit de provinciale 'Verordening Ruimte', dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiertoe zijn drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen:

Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, 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 waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.

Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijk impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 1 mag de initiatiefnemer op vrijwillige basis maatregelen treffen ter plaatse van het plangebied. Bij voorkeur sluiten deze maatregelen aan bij de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 2 passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 3 is er een aanzienlijke impact op het landschap. Hiervoor gelden naast kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht en een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan een extra kwaliteitsverbetering voor het landschap (basisinspanning-plus).

Bij onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is sprake van een aanzienlijke verkleining van het bouwvlak en verandering naar de functie wonen waarbij er een aanzienlijke afname is van bebouwing. Zodoende kan deze ontwikkeling gezien worden als een categorie 2 ontwikkeling. Daarom is er een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie paragraaf 4.10.

3.4.3. Woonvisie 2019-2040

De gemeente Deurne richt zich op het realiseren van een woningvoorraad die past bij de kwantitatieve (voldoende woningen) en kwalitatieve (juiste woningen) behoeften van de bevolking van Deurne. Woningen en woningbouw kunnen daarnaast een belangrijke rol spelen in het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In principe is het toevoegen van woningen in het buitengebied van de gemeente ongewenst, wel is er de mogelijkheid voor woningsplitsing, mantelzorg en andere woonvormen in bestaande panden.

Het planvoornemen voorziet in de omschakeling van een bestaand agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en sluit hierbij aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie 2019-2040. Het gemeentelijk woningbouwbeleid vormt hierdoor geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling

3.4.4. Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021

In het vigerende omgevingsplan zijn mogelijkheden voorzien om een locatie met een agrarische functie te wijzigen naar een woonfunctie. Dit is opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid in artikel 4 'Agrarisch met waarden', om een wijziging naar een functie 'Wonen' onder voorwaarden mogelijk te maken. Dit mogelijk via artikel 4.8.6. Het vigerende omgevingsplan voorziet niet in de mogelijkheid 'intensieve veehouderij' te verwijderen.

4.8.6 Wijziging naar wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden met deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' van een agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Agrarisch met waarden' en/of 'Bos' en/of 'Natuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Wijzigen naar wonen

a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Primag'.

Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- Primag'.

b. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien de bestaande legale bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

De bedrijfswoning is een bestaande legaal opgerichte bedrijfswoning.

c. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan indien alle overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie worden de pluimveestallen gesaneerd, bedrijfsgebouw 10 zal in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de woning.

d. Na bedrijfsbeëindiging is de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderijpand voor woondoeleinden toegestaan waarbij de inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) niet meer mag bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³, geldt de bestaande inhoud als maximale inhoud.

Bij een verbouw van de bedrijfswoning zal de inhoud niet groter zijn dan de bestaande inhoud danwel 750m³ bedragen.

e. Voor zover sprake is van een (woon)boerderijpand, mag geen aantasting van die agrarische verschijningsvorm plaatsvinden.

De woning kan niet worden aangemerkt als het type woonboerderij.

f. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

De woning betreft een reeds bestaande woning, het dichtstbij zijnde agrarische bedrijf betreft de melkveehouderij aan Kanaalstraat 20 te Liessel. Op deze veehouderij worden dieren gehuisvest waarop reeds vaste afstanden van toepassing zijn. De ontwikkeling aan Kanaalstraat 23 leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven.

g. Er vindt een kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door middel van een zorgvuldige landschappelijke inpassing (met voor het landschap kenmerkende soorten), op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals weergegeven in bijlage 4 'Beleidskader kwaliteitsverbetering landschap', inclusief later vastgestelde aanvullingen dan wel het kader dat volgend op voornoemd kader wordt vastgesteld, waarbij voornoemd kader is komen te vervallen.

In paragraaf 4.10 van deze motivering is een landschappelijk inpassingsplan met toelichting op de kwaliteitsverbetering toegevoegd.

h. De bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, waarvan maximaal 25% aangebouwd aan de woning; bij sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen, mag het genoemde oppervlak van 150 m² worden verhoogd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m²;
2. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
3. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen.

i. In uitzondering op het bepaalde onder h mag de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen maximaal 300 m² bedragen, indien naast de woonfunctie een klein ambachtelijk bedrijf als bedrijf aan huis wordt uitgeoefend met een maximum omvang van 300 m².

In de beoogde situatie wordt er maximaal 500m² aan bijgebouwen gerealiseerd. Er wordt niet voldaan aan de bovenstaande voorwaarden omdat de sloop is verzekerd door deelname aan de LBV. Echter heeft gemeente Deurne een transitieprogramma voor het buitengebied, hierin zijn verschillende bouwstenen opgenomen om omschakeling en sloop van voormalige agrarische bebouwing te stimuleren. De beoogde situatie sluit aan bij de bouwsteen 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling wonen' en zal hierna verder worden uitgewerkt.

j. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Er is ten behoeve van de bodemkwaliteit in deze motivering een bodemonderzoek toegevoegd, deze is in paragraaf 4.1 nader toegelicht.

k. Voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder danwel hogere grenswaarde.

De beoogde situatie maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk, daarnaast blijft de reeds aanwezige (bedrijfs-)woning, wat reeds een geluidsgevoelig object betreft, ongewijzigd.

l. De waarden die voorkomen ter plaatse van de in [31.11.1](#) vermelde gebiedsaanduidingen mogen niet onevenredig worden aangetast

Het plangebied is gelegen binnen de 'wetgevingszone- groenblauwe mantel'. Gezien de beoogde ontwikkeling zullen de waarden niet onevenredig worden aangetast, doordat het functievak 'Wonen' kleiner is dan het huidige bouwvlak.

3.4.5. Bouwstenen ten behoeve van transitie buitengebied

Op 17 december 2019 zijn verschillende beleidsnota's voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Deurne. Binnen deze beleidsnota's aanknopingspunten waar het planvoornemen op aansluit. De gemeenteraad heeft beleidsnota's vastgesteld om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken dan wel te stimuleren ten behoeve van een gezond, aantrekkelijk en vitaal buitengebied. In beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen' is vastgelegd dat bij herbestemming van een agrarische functie naar een woonfunctie, maximaal 500 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

Beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen'

De beleidsnota 'Verruiming mogelijkheden bijgebouwen bij omschakeling naar wonen' is bedoeld om bij omschakeling van een agrarische bedrijfsfunctie naar de bestemming wonen meer m² terug te kunnen bouwen ten behoeve van niet-bedrijfsmatig gebruik dan de nu in het bestemmingsplan vastgelegde m² bij de bestemming wonen.

In de beoogde situatie zal de bestaande pluimveehouderij in zijn geheel worden gesaneerd en de functie zal worden aangepast naar een passende woonfunctie. Het overige deel van het plangebied zal naast een landschappelijk inpassing, in gebruik worden genomen voor agrarisch gebruik. De initiatiefnemer zal deze hobbymatige betelen, bewerken of laten begrazen door het hobbymatig gehouden dieren. Om de landbouwmachines, geoogste gewassen (bijvoorbeeld hooi of stro) en de dieren te kunnen stallen zijn er bijgebouwen nodig, zo wordt buitenopslag voorkomen. In de beoogde situatie wordt er in totaal een maximum van 500m² aan bijgebouwen gerealiseerd. De bijgebouwen zullen bestaan uit duurzame asbestvrije materialen.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-) effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem regels opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Er is een bodemonderzoek noodzakelijk indien er een bodemgevoelig gebouw wordt opgericht. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

In de beoogde situatie wordt een gevoelige functie toegevoegd in de vorm van een woonfunctie. Vanwege de toevoeging van de gevoelige functie wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

"Conclusies & aanbevelingen

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" te worden verworpen, gezien de verhogingen enkele zware metalen in het grondwater.

De verhogingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie toepasbaar is voor landbouw/natuur. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit kwaliteit leefomgeving en het bodembeleid van de gemeente Deurne.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen functiewijziging naar wonen van een gedeelte van het perceel en de sanering van de veehouderij op de locatie, uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid."

Hiermee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie tabel 3.

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Hogebrugweg 3	Dienstverlening t.b.v. de landbouw: -Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >500m ²	3.1	Geur: 30 Stof: 10 Geluid: 50 Gevaar:10	270 m
Kanaalstraat 20	Fokken en houden van rundvee	3.2	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar:0	56 m

Tabel 2 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

Zoals blijkt uit de tabel is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen voor de aspecten stof, geluid en gevaar. Het plangebied ligt binnen de richtafstand van Kanaalstraat 20 met betrekking tot het aspect geur. In paragraaf 4.3 is onderbouwd hoe wordt voldaan aan de gestelde normen met betrekking tot geur.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geur

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeentes kunnen geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het 'Besluit kwaliteit leefomgeving' (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan moeten opnemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

In Artikel 22.3.6 van het omgevingsplan heeft de gemeente regels omtrent geur vastgelegd. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Deurne van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente.

Wettelijke normen en afstanden					
Locatie	Gebied	Maximale voorgrond belasting in oue/m ³	Maximale achtergrond belasting in oue/m ³	Minimum afstand emissiepunt in meters	Minimum afstand Gevel-tot-gevel in meters
Kanaalstraat 23	D	8	20	50	25

Tabel 3 Uitwerking wettelijke normen en afstanden voor het plangebied

Belang van veehouderij

Op grond van artikel 14 lid 2 van de 'Wet geurhinder en veehouderij' bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij 50 meter en behoeft niet getoetst te worden op de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor. De bestaande bedrijfswoning is een object op grond van artikel 14, lid 2.

De afstand tussen de omliggende bestaande veehouderijbedrijven en het plangebied bedraagt overal meer dan 50 meter. De wijziging van functie van een agrarisch bedrijf naar een functie 'wonen' leidt daarom niet tot een extra belemmering voor de omliggende veehouderijbedrijven.

Woon- en leefklimaat in relatie tot de nieuwe functie

Naast het feit dat het planvoornemen niet mag leiden tot een belemmering voor de omliggende bedrijven en tot meer en/of onevenredige geuremissies voor omwonenden, dient te worden beoordeeld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot de nieuwe functie.

Het plan voorziet in de toevoeging een woonfunctie hiervoor is het woon- en leefklimaat beoordeeld in het kader van geur. De achtergrondbelasting 'geur' op het plangebied is berekende met behulp van het programma V-stacks gebied.

Zoals uit tabel 4 blijkt dat de achtergrondbelasting voor het plangebied minder dan 20 oue/m³ bedraagt. Dit wordt conform de gemeentelijke beleidsregel als acceptabel niveau voor het woon- en leefklimaat beschouwd. De volledige geurberekeningen zijn toegevoegd in bijlage 2.

Geur gevoelige locaties				
Locatie	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Plangebied NW	188692	378567	20	3.96
Plangebied NO	188773	378562	20	3.79
Plangebied ZO	188796	378490	20	3.83
Plangebied ZW	188688	378139	20	5.07

Tabel 4 Uitkomsten berekening achtergrondbelasting geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Luchtkwaliteit

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt eisen aan de concentratie van emissie van verontreinigende stoffen vanuit bedrijven naar de lucht: de emissiegrenswaarden. Er geldt een waarde en ondergrens per stofklasse. Voor kleine bronnen met een jaarlijkse emissie beneden de ondergrens gelden de emissiegrenswaarden niet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor lucht. Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen 'luchtkwaliteit en gevaarlijke stoffen' in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de lucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Voor fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsten.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op het plangebied zal het aantal voertuigbewegingen afnemen.

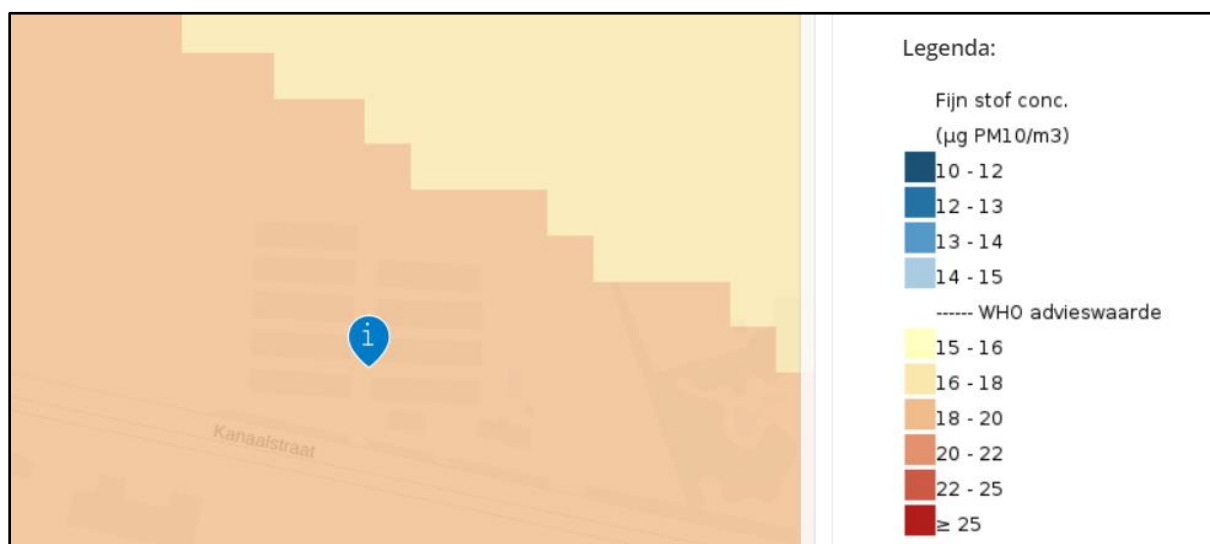
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7,8
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;		
geen nader onderzoek nodig		

Tabel 5 NIBM-tool

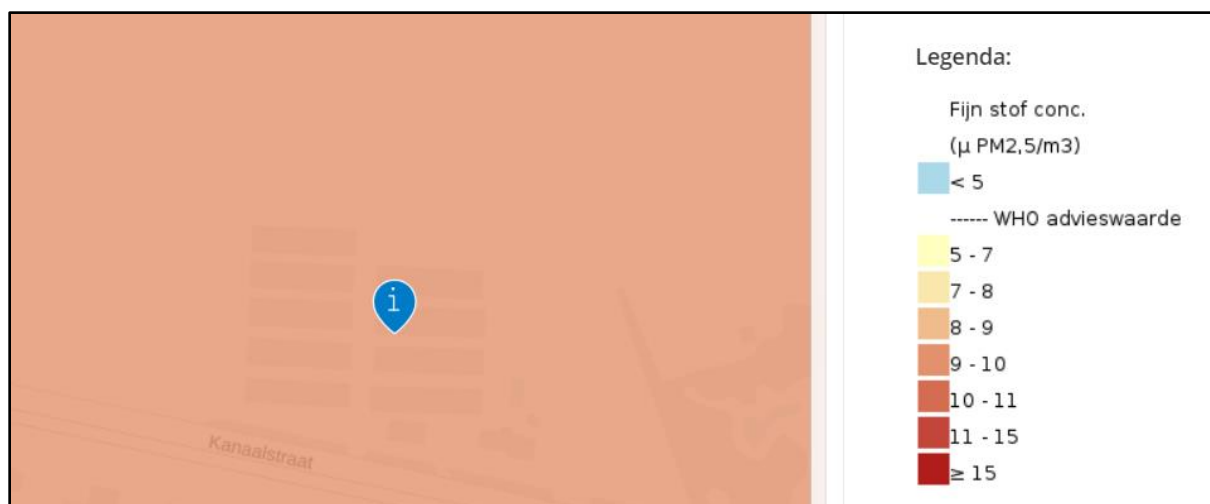
Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig

Achtergrond

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2020) ligt de concentratie PM₁₀ ter plaatse tussen 18-20 µg/m³ en de PM_{2,5} tussen 9-10 µg/m³, zie afbeelding 8 en 9. Daarnaast ligt de concentratie NO₂ ter plaatse tussen 14-16 µg/m³, zie afbeelding 10. In het BKL is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 25 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. De luchtkwaliteit is ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 8 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



Afbeelding 9 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5)



Afbeelding 10 Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO₂)

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5. Gezondheid

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Binnen gemeente Deurne worden ruimtelijke ontwikkelingen tevens getoetst aan het endotoxine toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling aan Kanaalstraat 23 bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat geitenhouderijen de grootste bron voor endotoxine uitstoot zijn en dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet onomstotelijk is aangetoond dat de verhoging van het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen. In een omtrek van 2 kilometer rond het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen, hiervoor is de kernregistratie diervverblijven van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Op basis hiervan is aan te nemen dat de aanwezigheid van geitenhouderijen geen belemmeringen vormen voor het initiatief.

In de omgeving is varkenshouderijen gelegen welke endotoxine uitstoten. Dit betreft de varkenshouderij aan Snoertsebaan 4. Daarnaast zijn er rundveehouderijen gevestigd aan Kanaalstraat 20 en Snoertsebaan 2 waar niet endotoxine gerelateerde dieren worden gehouden. Zoals hieronder wordt aangegeven wordt voldaan aan de minimale afstanden. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling zowel voor het plangebied als voor de omliggende veehouderijen geen belemmering.

Veehouderijen met endotoxine-uitstoot				
Locatie	Functie	PM10 kg/jaar	Minimale afstanden tot plangebied (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Kanaalstraat 20	Rundveehouderij	Geen endotoxine gerelateerde dieren		
Snoertsebaan 2	Rundveehouderij	Geen endotoxine gerelateerde dieren		
Snoertsebaan 4	Varkenshouderij	180	80	880

Tabel 6 Uitwerking bedrijven met endotoxine-uitstoot

Spuitzones

Bij de teelt van gewassen op landbouwgrond is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet ongebruikelijk. Met name bij het telen van fruit en in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vaak noodzakelijk. Om de middelen op gewassen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd. Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

Het plangebied betreft van oudsher een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. De bestaande woning zal in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven en wordt enkel van agrarische functie naar een woonfunctie gewijzigd. Hierdoor zal er geen nieuw gevoelig object worden gerealiseerd.

Vanuit het aspect gezondheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Geluid

In de fysieke leefomgeving hebben veel functies te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en functies. In het omgevingsplan is het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan.

In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van toepassing op beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen met een basisgeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed omgeving. Het geluid van deze bronnen moet worden beoordeeld bij geluidsgevoelige gebouwen. Voor een aantal geluidsgevoelige gebouwen heeft het rijk specifieke regels gesteld. De regels voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden. Bij de aanwijzing is de functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer of bedrijven ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. De onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuw geluidsgevoelig object mogelijk. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Wegverkeer

Er wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Spoorweg- en industrielawaai

In nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Het plangebied is verder niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Trillingen

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuw trillinggevoelig gebouw gerealiseerd. Gezien de aard en de afstand van omliggende bedrijvigheid zal dit aspect geen belemmering zijn voor de ontwikkeling.

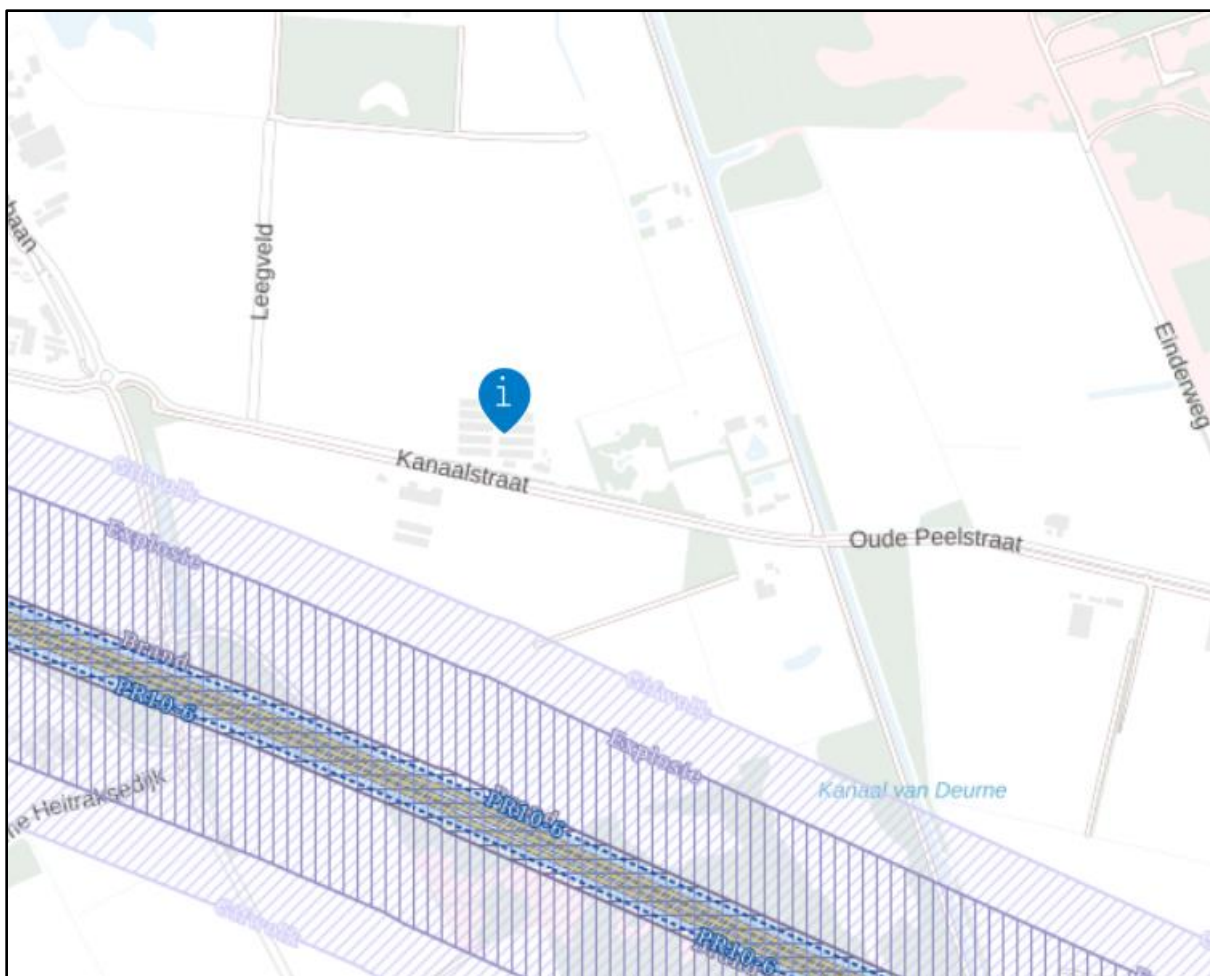
Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 11 Uitsnede plangebied Veilige omgeving

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied liggen.

Transportroutes

Het dichtstbijzijnde spoortracé betreft het spoortracé Eindhoven-Venlo. De afstand tussen dit spoortracé en het plangebied bedraagt 5,7 kilometer.

Transport van gevaarlijke stoffen moet hoofdzakelijk via het hoofdwegennet plaatsvinden. Het plangebied is op ongeveer 500 meter afstand gelegen van de Rijksweg A67. Tussen afrit 35 (Somerens) en afrit 32 (Helden) is de A67 opgenomen in de Regeling basisnet. Hiervoor is een PR-plafond van 32 meter en een GR-plafond van 0 meter opgenomen. Daarnaast geldt er een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) voor de A67. Het plangebied is buiten de risicocontour van 32 meter gelegen, buiten het plasbrandaandachtsgebied en er is geen contour opgenomen voor het groepsrisico.

Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle buisleidingen in de nabijheid van het plangebied liggen.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

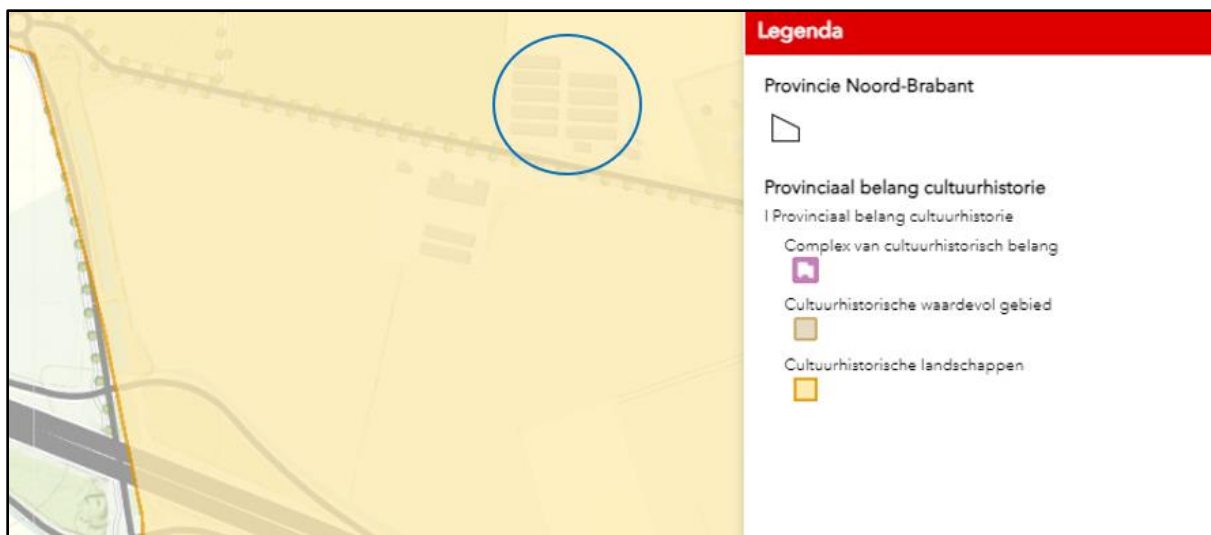
4.8. Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1. Cultuurhistorie

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsen van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De provincie Noord-Brabant heeft voor haar grondgebied de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld. Volgens de CHW is de is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Peelkern'. Gezien de aard van de ontwikkeling ontstaan er geen nadelige effecten op de kenmerkende aspecten uit de regio 'Peelkern' en in de omgeving aanwezige cultuurhistorische bouwkunst.



Afbeelding 12 Uitsnede plangebied cultuurhistorische waardevol gebied en cultuurhistorische landschappen

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.2. Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

Archeologie binnen het bestemmingsplan is gebaseerd op het archeologiebeleid van gemeente Deurne. In het omgevingsplan 'Herstelbestemmingsplan Buitengebied Deurne 2021' zijn dubbelbestemmingen opgenomen om de archeologische verwachtingswaarde aan te geven. Binnen het plangebied is geen dubbelbestemming opgenomen ten behoeve van eventuele archeologische waarden.

Daarnaast is er een uitzondering op de vergunningplicht ter plaatse van de aanduiding "wetgeviingszone – omgevingsvergunning bufferzone bestaande bebouwing". Het gehele beoogde bouwvlak valt binnen de bufferzone bestaande bebouwing, waarmee verder onderzoek niet noodzakelijk is.

Hierdoor is er geen sprake van een omgevingsvergunningsplicht en vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Vanuit het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

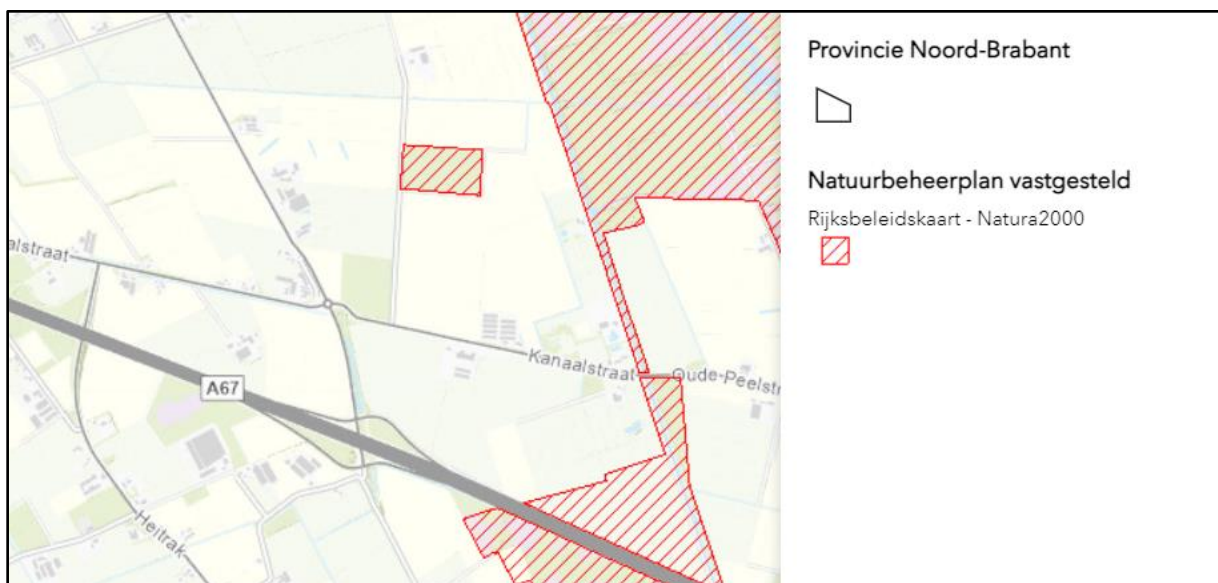
4.9. Flora en Fauna

4.9.1. Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Op grond van artikel 2.43 van de Omgevingswet zijn de instandhoudingsdoelstelling vastgelegd. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten noorden, oosten en zuiden van de initiatieflocatie is het Natura 2000-gebied 'Deurnesche peel en Mariapeel' gelegen. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt 415 meter.

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden.



Afbeelding 13 Uitsnede plangebied kaartlaag Natuur

Om te bepalen of er in de beoogde situatie een vergunningsplicht geldt is middels een AERIUS-calculatie de depositie berekend voor de realisatiefase en de gebruiksfase. In bijlage 3 zijn de uitgangspunten voor de berekening beschreven en zijn de AERIUS-calculatie toegevoegd.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang.

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Hiervoor is een quickscan flora en fauna uitgevoerd navolgende de conclusie, zie bijlage voor de gehele quickscan.

"Conclusie

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen (zie inventarisatie NDFF en soortenindicator BeSi).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in mei 2025 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dagperiode op 5 mei 2025, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet.

Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De Kanaalstraat kan wel door vleermuizen worden gebruikt als lijnelement in de foerage- of migratieroute. Onderhavige onderzoekslocatie heeft hier geen invloed op.

De stallen zijn hermetisch afgesloten voor fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en percelen van het NNB

zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden. Door het wegvallen van de stikstofdepositie van de stallen, zal zelfs een positief effect worden bewerkstelligd op het Natura 2000 gebied.

Door de sloop van de stallen wordt het karakter van het gebied positief beïnvloed. Er verdwijnen echter geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoek. Doordat de locatie regelmatig wordt gemaaid, maakt de locatie niet geschikt als habitat voor fauna.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

De zorgmaatregelen bestaan in elk geval uit de volgende aspecten:

- 1. Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:*
 - Voer eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.*
 - Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.*
 - Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dienen de aanbevelingen in deze rapportage in acht te worden genomen.*
- 2. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:*
 - Indien verstoring plaatsvindt, dient een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.*
 - Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.*
 - Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken en groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).*
- 3. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.*
 - Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen.*

Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

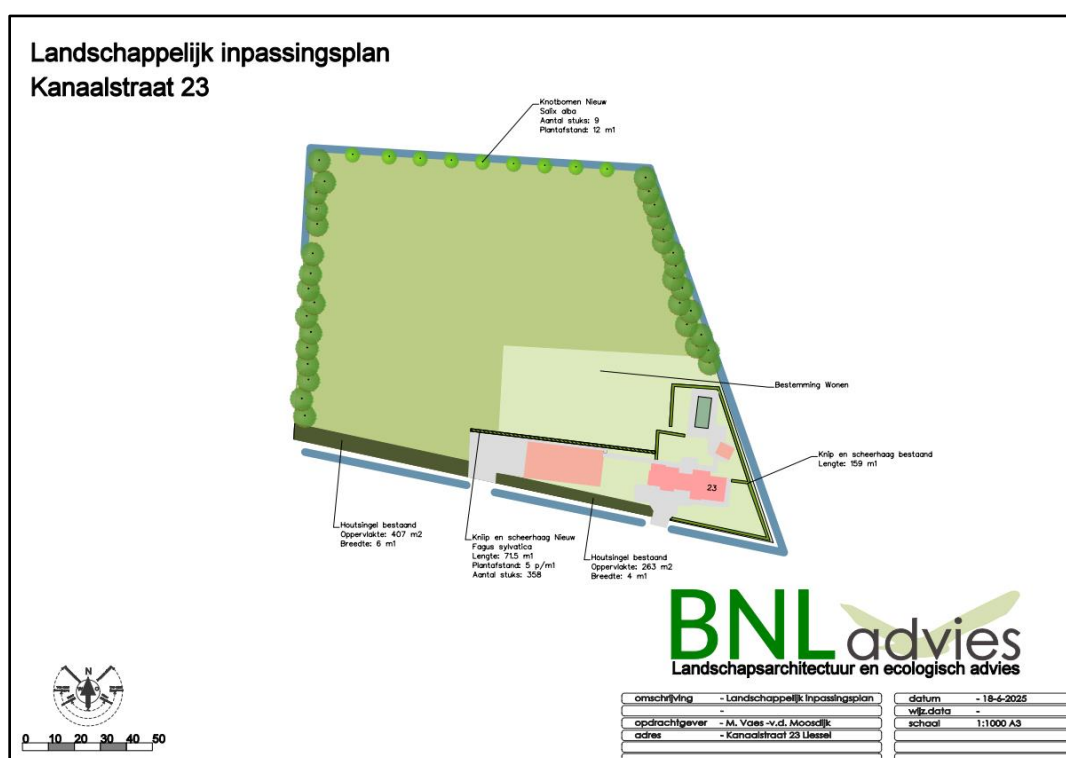
4. *Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden."*

Uit de QuickScan flora en fauna voor het plangebied blijkt dat er op grond van de inventarisatie er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden gelden.

Vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.10. Landschappelijke inpassing

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.2 betreft de beoogde ontwikkeling een categorie 2 ontwikkeling. De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. In afbeelding 15 is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd. Voor de volledige rapportage van het plan wordt verwezen naar bijlage 4 van dit dossier.



Afbeelding 14 Landschappelijk inpassingsplan

Vanuit het aspect landschappelijke inpassing zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11. Waterparagraaf

4.11.1. Relevant waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijkswaarden. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofddoelstellingen van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven:

- wonen en werken;
- infrastructuur en mobiliteit;
- landbouw en voedsel;
- natuur en biodiversiteit;
- erfgoed;
- een concurrerende en duurzame economie;
- de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.11.2. Waterbeheerplan Aa en Maas

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

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede

waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; in het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

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

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

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

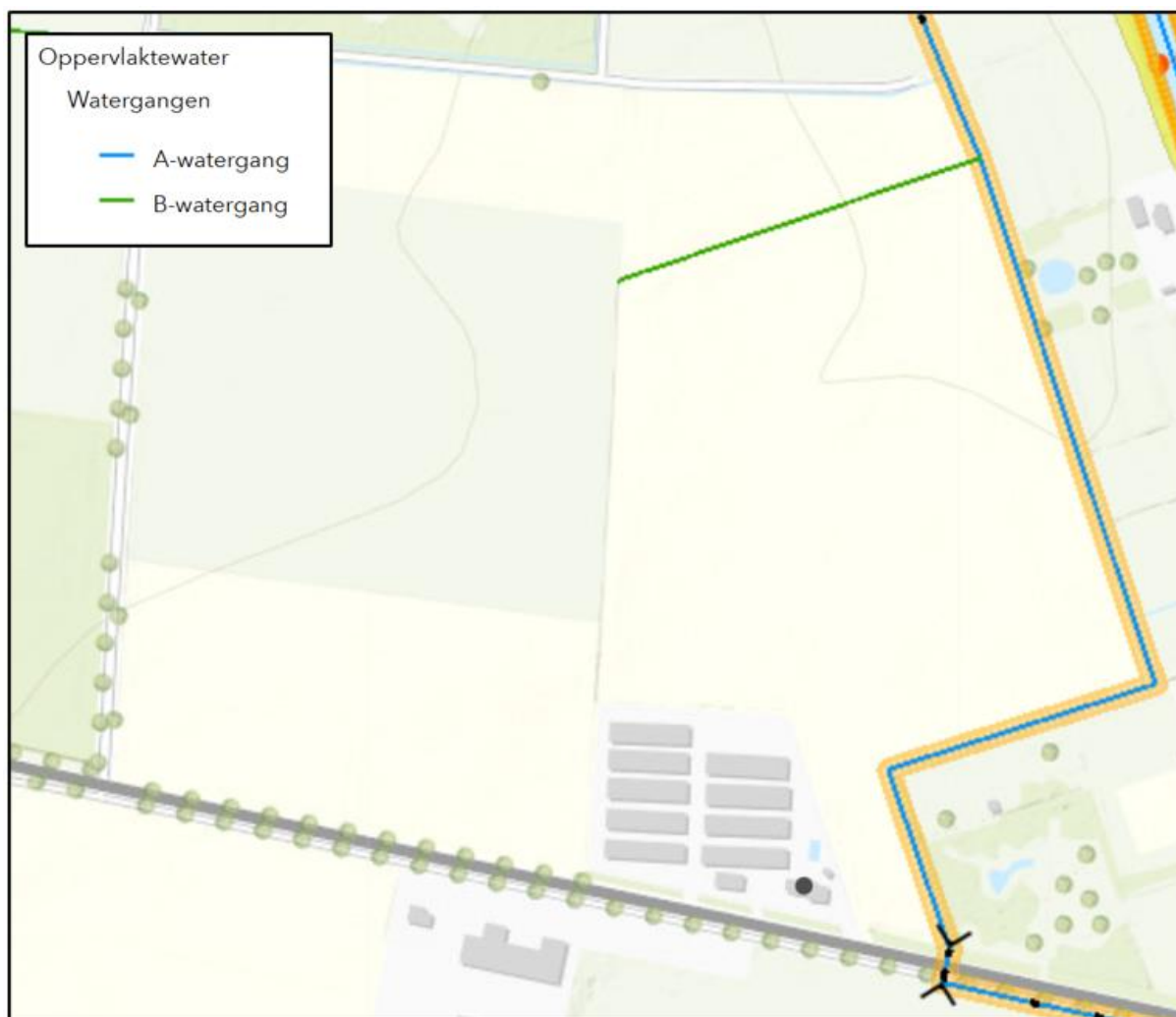
4.11.3. Waterschapsverordening Aa en Maas 2024 en Legger

De waterschapsverordening Aa en Maas 2024 is op 17 november 2023 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Omgevingswet. De waterschapsverordening stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs et cetera). De Brabantse waterschappen hebben gezamenlijk de Waterschapsverordening overgenomen om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Omgevingswet en de Waterschapsverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

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

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

In de directe omgeving van het plangebied is een A watergang gelegen die in de legger is opgenomen. In afbeelding 15 is in blauw de A watergang weergegeven. De beoogde ontwikkelingen grenzen niet de beschermingszone van een A watergang. Te allen tijde zullen de beschermingszones worden gerespecteerd.



Afbeelding 15 Uitsnede legger

4.11.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het plangebied. Hierbij wordt niet meer verhard oppervlak gerealiseerd dan nu reeds binnen het plangebied aanwezig is. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voor de bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo kan voldoende water geborgen worden op de omliggende in eigendom zijnde gronden. De woning blijft onveranderd aangesloten op het riool.

Hiermee vormt het aspect water geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12. Mobiliteit en parkeren

De beoogde situatie voorziet in een wijziging van een agrarische functie naar een woonfunctie. Het plangebied is gelegen aan Kanaalstraat 23 te Liessel. Middels Kanaalstraat wordt de locatie ontsloten richting Snoertsebaan en A67, middels Kanaalstraat en Oude Peelstraat richting Helenaveen.

Verkeersgeneratie				
Functie	Type gebied	Verkeersnorm	Aantal	Aantal verkeersbewegingen
Koop, huis, vrijstaand	Buitengebied	7,8 per woning	1	7,8

Tabel 7 Verkeersgeneratie op basis van CROW

4.12.1. Parkeren

De regeling parkeernormen Deurne 2019 is mede gebaseerd op cijfers van de CROW en de kencijfers uit de ASVV 2012. De gemeente heeft een heldere visie op het parkeren welke inhoudt dat binnen zekere grenzen wordt beoogd het parkeren optimaal en duurzaam te faciliteren. Parkeren bij de eigen woning en werkplek dient reeds zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden. Ook bedrijven dienen het parkeren op eigen terrein op te lossen. Daarnaast erkent de gemeente dat het hanteren van parkeernormen maatwerk betreft en deze zo vast te stellen dat ze recht doen aan de situatie ter plaatse.

Parkeernormen				
Functie	Type gebied	Parkeernorm	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Koopwoning vrijstaand	Buitengebied	2,4 per woning	1	3

Tabel 8 Parkeernormen op basis van CROW

Voor het plangebied is op het terrein bij de woning voldoende ruimte voor het parkeren van auto's.

Hierdoor vormt het aspect parkeren geen belemmering.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Financieel economische haalbaarheid

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

5.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie

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

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

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

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

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zijn terug te vinden in het vigerende Omgevingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Deurne heeft in het principeverzoek reeds aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

6.1. Participatie

Participatie is het betrekken van de samenleving bij de aanvraag. Het doel is het inwinnen van opvattingen en het verkrijgen van inzicht in relevante feiten en omstandigheden en in andere belangen over een voorgenomen project. Door dit vroegtijdig te doen, kan dit de kwaliteit van het project zelf en het besluitvormingsproces erover verbeteren.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet).

Tijdens een bijeenkomst met de buurt zijn de plannen betreffende de functiewijziging toegelicht. Geen van de omwonenden hebben opmerkingen betreffende de gewenste plannen.

6.2. Bestuurlijk vooroverleg

In deze paragraaf beschreven hoe hogere overheden en andere stakeholders zijn meegenomen bij de plannen.

Provincie

Vanuit de provincie is aangegeven dat zij het opgenomen functievlak erg groot vinden voor de gevraagde herbestemming.

In navolging van deze bevindingen is besloten om het functievlak te verkleinen. Dit is reeds in onderhavige motivering verwerkt.

Waterschap

Vanuit het waterschap is gesteld dat de sloot welke rondom het perceel gelegen is een B-watgang betreft. Er dient dan ook rekening gehouden te worden met onderhoud. Bij nakijken van de legger is echter gebleken dat het geen B-watgang betreft. Deze opmerking is dan ook niet aan de orde.

6.3. Zienswijze

Vanaf 19 december 2025 heeft het ontwerp TAM-Omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon iedereen een zienswijze indienen over het plan. Er zijn geen zienswijze tegen het plan ontvangen.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een BOPA te vergunnen.

De hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige toelichting voorzien in een uitgebreide motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hiermee wordt aangetoond dat in onderhavig planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

Bijlagen



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl