

Ruimtelijke onderbouwing logiesfunctie Lang Hout 4 / 4a Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Definitief



Ruimtelijke onderbouwing logiesfunctie Lang Hout 4 / 4a Maasbree

Gemeente Peel en Maas

Concept

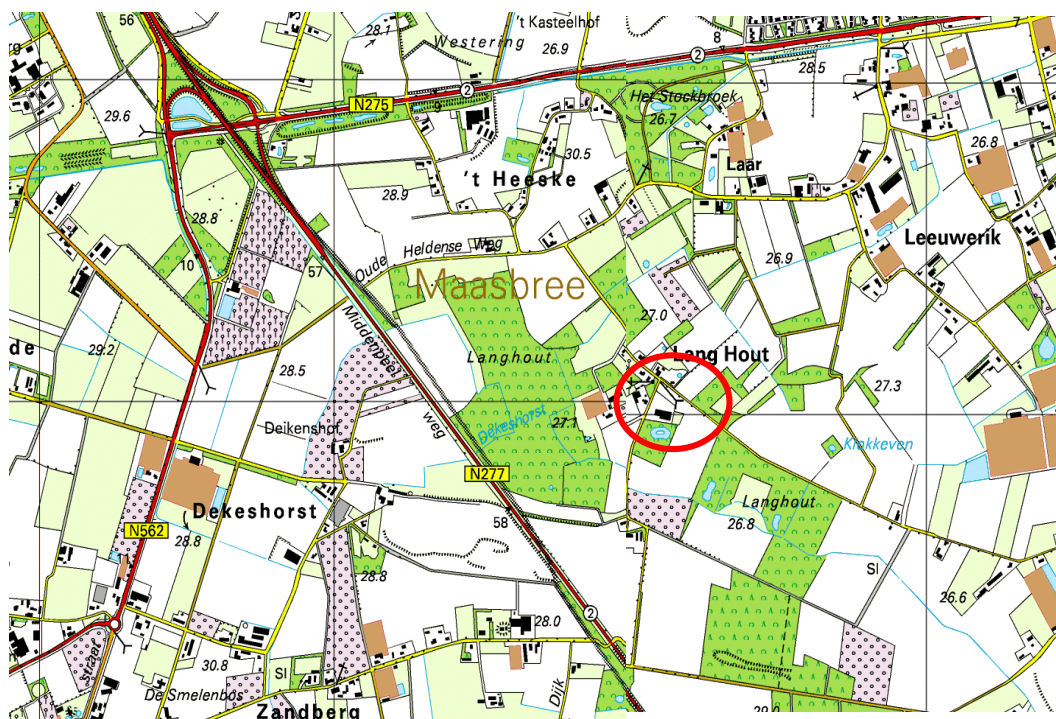
Rapportnummer:	211x04626
Datum:	16 september 2011
Contactpersoon gemeente:	Mevr. M. Meijer
Projectteam BRO:	Niels Paree en Pieter Maessen
Trefwoorden:	Lang Hout 4 Maasbree, Lang Hout 4a Maasbree, logiesfunctie, logiesgebouw, huisvesting tijdelijke werknemers.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Aan de Lang Hout 4 is een van de bedrijfsgebouwen in gebruik als logiesruimte voor tijdelijke werknemers. Het gebruik is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree. Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er geen bezwaren bestaan voor de vestiging van een logiesfunctie voor eigen tijdelijke werknemers in het bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 en in een deel van het bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4a. De logiesfunctie kan dan ook positief worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	6
2.3 Landschappelijke inpassing	8
2.4 Stedebouwkundige en ruimtelijke effecten	8
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. ONDERZOEK	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieu-aspecten	19
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.2.2 Geluidhinder	20
4.2.3 Luchtkwaliteit	20
4.2.4 Externe veiligheid	22
4.2.5 Milieuzonering	25
4.2.6 Geurhinder	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.4 Natuur en landschap	26
4.5 Flora en fauna	27
4.6 Leidingen en infrastructuur	27
4.7 Verkeerskundige aspecten	27
4.8 Duurzaamheid	28
4.9 Waterhuishouding	28
5. AFWEGING BELANGEN	31

1. INLEIDING

Aan de Lang Hout 4 in Maasbree heeft de Maatschap Muijsenberg bij het agrarisch bedrijf een voorziening gerealiseerd voor het tijdelijk huisvesten van tijdelijke medewerkers in een voormalig bedrijfsgebouw. Bij een handhavingsactie van de gemeente Peel en Maas is het gebouw ontruimd omdat de huisvesting in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Mts Muijsenberg heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Peel en Maas ten behoeve van de legalisatie van de logiesfunctie. Om te kunnen voldoen aan alle sanitaire- en leefbaarheidseisen is besloten één van de kamers uit het bestaande gebouw te verplaatsen naar een loods aan de Lang Hout 4a.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het principeverzoek. Om de logiesfuncties te kunnen legaliseren, dient het nieuwe gebruik van deze bedrijfsgebouwen planologisch te worden gewijzigd. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden ingediend. De ontwikkeling wordt op basis hiervan meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Opbouw rapport

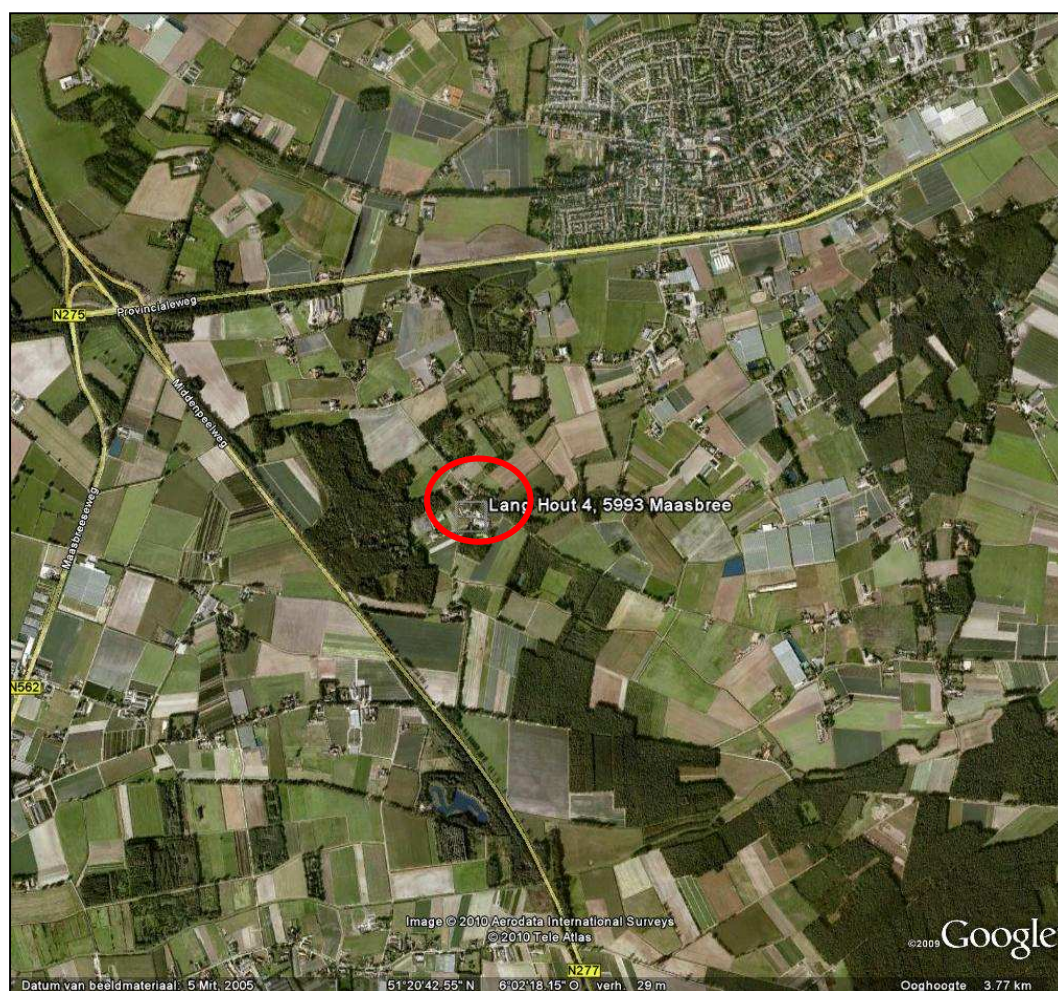
In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een afweging omtrent de toelaatbaarheid van de ontwikkeling.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

De Lang Hout 4 en 4a zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, ten zuidwesten van de kern Maasbree. Het grondgebruik in de omgeving is agrarisch, met de nadruk op de akkerbouw.

Rond de planlocatie zijn verschillende kleinere en grotere bospercelen gelegen. De bedrijfsgebouwen maken deel uit van een klein bebouwingscluster van burgerwoningen en agrarische bedrijfsbebouwing aan de Lang Hout.



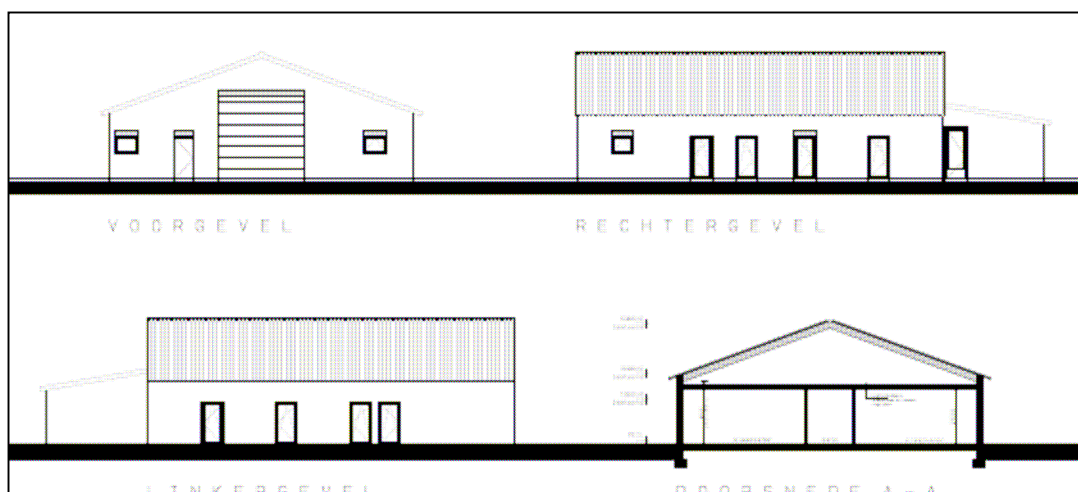
Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

De Lang Hout zelf is een lokale ontsluitingsweg die uiteindelijk aansluiting vindt op de Middenpeelweg (N277) en de Provincialeweg N275. In de omgeving van de planlocatie zijn geen Rijkswegen of spoorwegen gelegen.

2.2 Planprofiel

Het bestaande bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 zal inpandig worden verbouwd. Ten behoeve van de toetreding van daglicht zullen in de linker en in de rechtergevel aan elke zijde 4 ramen worden gemaakt.

In het huidige bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 zullen in totaal 9 slaapkamers voor tijdelijke buitenlandse werknemers worden gerealiseerd. 9 hiervan zullen worden ingericht op de begane grond van het gebouw. De slaapkamers op de begane grond zijn alle 18,5 m² groot. Daarnaast worden vier keukens gerealiseerd, variërend in grootte van ca 7 m² tot ca 11 m². Verder worden drie toiletten en drie douches gemaakt. Het gebouw heeft een vloeroppervlak van circa 250 m², een goothoogte van circa 3 meter en een bouwhoogte van circa 5,5 meter.

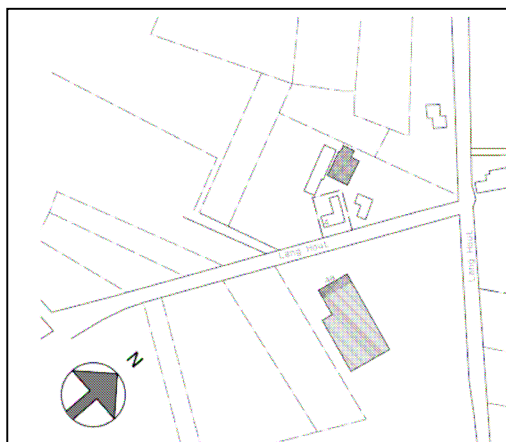


Afbeelding 3: gevelbeelden loods Lang Hout 4 nieuwe situatie

In de bestaande loods aan de Lang Hout 4a is op de begane grond reeds een kantine en een fustopslag aanwezig. Hieraan worden een douche en twee toiletten toegevoegd. Op de verdieping van het gebouw wordt een kantoor gemaakt van ca 47 m², nog een keuken van ca 48 m² en een 10^e slaapkamer van ca 24 m² groot. De logiesfunctie wordt slechts in een klein deel van dit gebouw gevestigd. Het totale gebouw heeft een vloeroppervlak van circa 1500 m².



Afbeelding 5: indeling begane grond Lang Hout 4 (links) en begane grond en 1e verdieping Lang Hout 4a nieuwe situatie (rechts).



Afbeelding 6: overzicht terreindeling. Boven: Lang Hout 4, onder: Lang Hout 4a.

2.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de gewenste kwaliteitsverbetering worden de logiesgebouwen, voorzover noodzakelijk en doelmatig, landschappelijk ingepast conform tekening in bijlage 1. Hierop zijn tevens de te realiseren parkeerplaatsen op de bestaande verharding aangegeven. Met de initiatiefnemer is een compensatieovereenkomst afgesloten

2.4 Stedebouwkundige en ruimtelijke effecten

Stedebouwkundig gezien zullen voor de omliggende woningen en bedrijfsgebouwen geen veranderingen optreden, aangezien de ontwikkelingen plaatsvinden in de bestaande (bedrijfs)bebouwing aan de Lang Hout 4 en 4a. Wel zal het aanzicht van het bedrijfsgebouw aan de Lang Hout 4 verbeteren, aangezien hierin ramen zullen worden aangebracht. Functioneel past de ontwikkeling bij het agrarische karakter van de omgeving.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (§ 2.1 t/m § 2.4). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, en het provinciaal beleid omtrent huisvesting van buitenlandse werknemers. Ook wordt ingegaan op het regionaal huisvestingsbeleid van buitenlandse werknemers. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;

- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn vier nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Afweging beleid Nota Ruimte

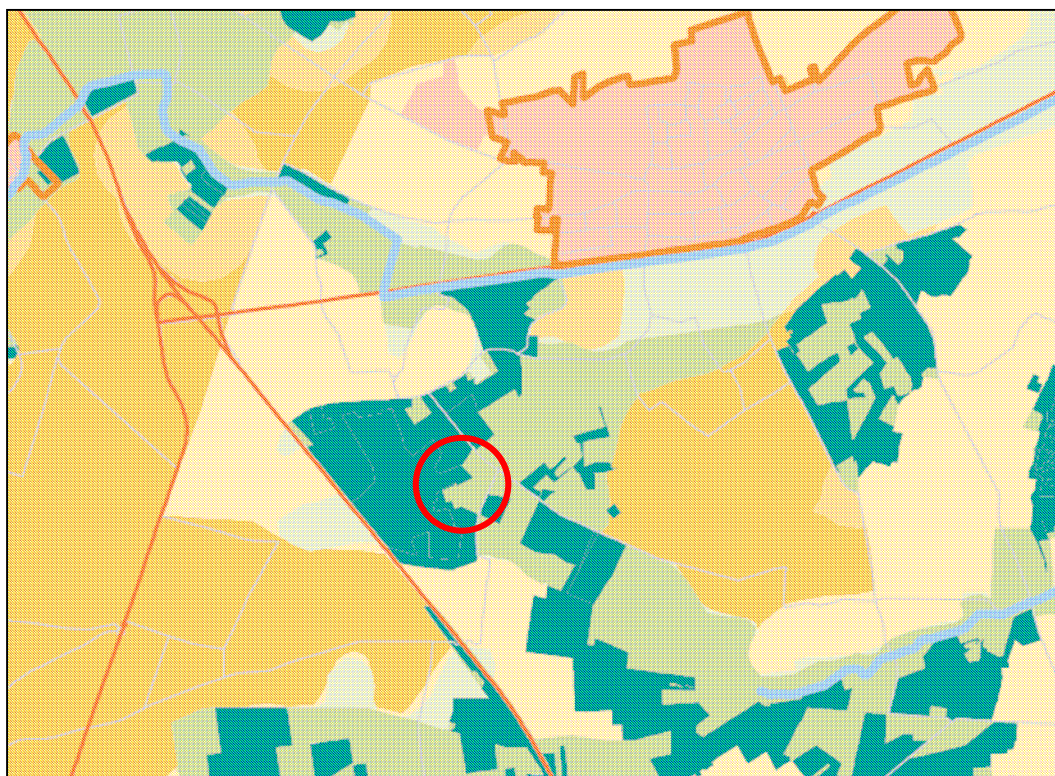
Doordat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht, draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het behoud van de landschappelijke kwaliteit. Aangezien er geen sprake is van toevoeging van bouwmassa maar van hergebruik van een bestaand gebouw, waardoor wordt aangesloten bij het bundelingsprincipe. Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische aard (zie paragraaf 4.2). Omdat er geen verharding wordt toegevoegd, bestaan er ook geen bezwaren vanuit het (regionale) watersysteem (zie paragraaf 4.10). Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.



Afbeelding 8: uitsnede POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

Perspectievenbeleid

De twee gebouwen zijn gelegen in perspectief 2, Provinciale Ontwikkelingszone Groen. Het beleid is hier gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en

landschapswaarden. De aanwezige waarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen op andere terreinen. Daarnaast ligt de nadruk op het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Door de realisatie van logiesruimten in twee bestaande gebouwen, waarbij de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot, worden de natuur- en landschapswaarden in de omgeving of de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan niet geschaad. Er zijn verder geen toeristisch-recreatieve waarden in het geding. Door de realisatie van de logiesruimten wordt de vitaliteit van het akkerbouwbedrijf aan de Lang Hout 4 vergroot, waardoor de landbouwfunctie ter plaatse wordt versterkt. De ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het perspectievenbeleid van het POL 2006.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering en Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiële herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die met bebouwing gepaard gaan en extra ruimtebeslag leggen op het buitengebied.

Afweging Limburgs Kwaliteitsmenu

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats buiten de contour van Maasbree, maar gaat niet gepaard met nieuwe bebouwing. Hiermee is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing op het onderhavig initiatief.

Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008

In juni 2008 is een nieuwe beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Deze dient door gemeenten te worden vertaald in eigen beleid.

Sinds meerdere jaren verblijven in Noord-Limburg het hele jaar door buitenlandse werknemers. De reden dat deze mensen hier komen werken houdt verband met de aard van het werk en het feit dat werkgevers in Nederland geen mensen kunnen krijgen om dit werk te doen. Door het invullen van deze werkplekken met buitenlandse werknemers behoudt Limburg de bedrijvigheid en gedeeltelijke werkgelegenheid die van oorsprong in deze regio ontstaan is en die voor een belangrijk deel een drijfveer achter de economie vormt.

Met betrekking tot de huisvesting van deze buitenlandse werknemers worden in de regio Noord-Limburg regelmatig problemen geconstateerd:

- er is een tekort aan huisvestingsmogelijkheden;
- de beschikbare huisvesting is op dit moment slecht.

In de notitie uit 2008 wordt in tegenstelling tot de nota uit 2006 niet ingegaan op woonruimte binnen het eigen bedrijf, voor tijdelijk gebruik. Wel wordt ingegaan op de nieuwbouw van logiesgebouwen en op de tijdelijke huisvesting in de vorm van woonunits op het bedrijf. Bij onderhavig initiatief is hier echter geen sprake van, wel van (een reeds voltooide) verbouwing van een bestaand gebouw ten behoeve van de logiesfunctie en van gebruik voor tijdelijke werknemers.

Aangezien de beleidsnotitie uit 2008 de notitie uit 2006 verfijnt, blijft het beleid uit de notitie van 2006 in stand voor zover dit niet nader wordt genoemd in het nieuwe document.

Voor het gebruik van woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf is in de beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers 2006 bepaald dat een deel van de

agrarische bebouwing geschikt mag worden gemaakt voor bewoning door buitenlandse seizoensarbeiders, die werkzaam zijn op het eigen bedrijf. De agrariër dient hierbij met de gemeente afspraken te maken over de periode waarin de woonruimte gebruikt mag worden door buitenlandse werknemers van het eigen bedrijf. Indien nodig kan met een afwijking van het bestemmingsplan, na het aantonen van de noodzaak hiertoe, ook voor de tussenliggende periode huisvesting mogelijk worden gemaakt. Indien de noodzaak voor het in gebruik hebben van een logiesgebouw niet langer voortbestaat dienen deze voorzieningen te worden ontmanteld. Verder mogen maximaal 20 werknemers worden gehuisvest.

Afweging Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008

De huisvesting aan de Lang Hout 4 en 4a in bestaande bedrijfsbebouwing is bedoeld voor tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf. Met de gemeente zullen afspraken worden gemaakt over de periode waarin van de woonruimte gebruik mag worden gemaakt en over de ontmanteling van de voorzieningen indien deze niet meer noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering. In de in totaal 10 kamers is plaats voor maximaal 20 eigen tijdelijke werknemers. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de beleidsnotitie van juni 2008. De gebouwen zullen in het kader van de gewenste kwaliteitsverbetering langschappelijk worden ingepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3.

3.3 Regionaal beleid

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de vier gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het nog op te stellen gezamenlijke nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' weer. In het structuurplan worden globaal de beleidskaders voor het huisvesten van tijdelijke werknemers weergegeven. Dit beleid is echter verder uitgewerkt in een separaat document. Zie onder 'beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas'.

Herschreven beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft het provinciaal beleid nader uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas' (februari 2011). Deze regeling zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Peel en Maas.

In het beleidsdocument wordt ingegaan op de verbouwing en nieuwe bebouwing binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de logiesfunctie. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a) het moet gaan om de huisvesting van tijdelijke werknemers van het eigen bedrijf.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- b) de huisvestingsgelegenheden worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien de gebouwen deel uitmaken van het agrarisch bouwblok;

- c) de huisvesting moet op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning worden gerealiseerd en op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats. Vanuit de bedrijfswoning dient er zicht te zijn op de huisvestingsvoorziening.

Aan deze voorwaarde wordt in het herschreven beleid deels voldaan. De afstand tot de bedrijfswoning bestaat circa 10 meter voor het gebouw aan de Lang Hout 4 en circa 30 meter voor het gebouw aan de Lang Hout 4a. Er is zicht op beide gebouwen vanuit de bedrijfswoning. De gebouwen zijn bereikbaar vanaf de openbare weg.

De huisvesting aan de Lang Hout 4a, vindt niet plaats op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning. Aangezien in het oude beleid was opgenomen dat deze op een afstand van maximaal 50 meter van de bedrijfswoning diende plaats te vinden, en hier aan werd voldaan, is aan het initiatief medewerking verleend.

- d) Als de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is dient een passende alternatieve bestemming worden gezocht voor de bebouwing. Lukt dat niet, dan moet deze worden gesloopt danwel worden hersteld in de situatie waarin geen bewoning plaats kan vinden.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Indien de huisvesting niet meer noodzakelijk is, dan zullen de woonvoorzieningen worden ontmanteld. Op dit moment is niet bekend op welk moment dat zal zijn.

- e) Het maximale aantal te huisvesten tijdelijke werknemers dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en de parkeervoorzieningen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de omvang van het aantal slaappleatsen (20) past bij de omvang, ligging en bereikbaarheid van het bedrijf. De huisvesting vindt immers plaats op een bestaand bouwblok, binnen bestaande bebouwing. Het bedrijf heeft alle slaappleatsen nodig voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers van

het eigen bedrijf. De bereikbaarheid via de openbare weg is zeer goed. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen. Zie ook paragraaf 4.7.

- f) Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 mini keuken per 6 personen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zijn in totaal 5 toiletten, 4 douches en 4 keukens voor 20 personen. Zie ook paragraaf 2.2.

- g) Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw zijn woonunits niet meer toegestaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zijn in de huidige situatie geen woonunits aanwezig op het perceel. Deze zullen ook na legalisatie van het logiesgebouw niet worden geplaatst.

- h) Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (Limburgs Kwaliteitsmenu module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding') van de te plaatsen verbouw en nieuwbouw.

De percelen worden landschappelijk ingepast. Zie hiervoor paragraaf 2.3. Aangezien er sprake is van vestiging in een bestaand gebouw en er geen sprake is van een vergroting van het bestaande gebouw zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk.

- i) Voor de nieuwe functie is een exploitatievergunning noodzakelijk. Hierbij dient er voldoende parkeergelegenheid, voorkeur op eigen terrein aanwezig te zijn, er dient adequaat beheer, toezicht en controle een communicatieprotocol en klachtregistratie aanwezig te zijn.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. De gemeente Peel en Maas zal met de initiatiefnemer afspraken maken over het parkeren, het beheer en over het communicatieprotocol en klachtregistratie. Deze afspraken zullen worden vastgelegd voor de start van de procedure.

Afweging regionaal beleid

Gezien het bovenstaande, wordt voldaan aan het geformuleerde regionaal beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree. Dit bestemmingsplan is vastgesteld

door de gemeenteraad op 4 februari 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg op 22 september 1998.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde (Aln)'. Deze gronden zijn bestemd voor een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening, behoud en herstel van de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische- en milieuwaarden en voor recreatief medegebruik.

Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van een logiesfunctie is op basis van deze gebiedsbestemming niet toegestaan.

Binnen het vigerend bestemmingsplan heeft het onderhavig plangebied de medebestemming 'Agrarisch bouwblok Ab'. Door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg is echter goedkeuring onthouden aan vrijwel alle agrarische bouwblokken in dit bestemmingsplan. Hierdoor geldt ter plaatste alleen de gebiedsbestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde (Aln).

Het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van tijdelijke of permanente bewoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden waarmee de realisatie van de gewenste logiesfunctie mogelijk kan worden gemaakt. Er dient dan ook een nieuw juridisch-planologisch kader te worden vastgesteld. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat voor de vestiging van de functie geen bezwaren bestaan, zodat de functie kan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.



Afbeelding 8: uitsnede detailplankaart 54 vigerend bestemmingsplan

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. Hierin is bepaald dat de gemeente verplicht is bij een bouwplan zoals gedefinieerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) alle kosten die zij maakt ten behoeve van de grondexploitatie te verhalen op de initiatiefnemer.

De onderhavige functiewijziging beslaat minder dan 1000 m², waardoor er geen sprake is van een bouwplan zoals bepaald in het Bro. Voor deze ontwikkeling hoeft de gemeente Peel en Maas vóór het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' dan ook geen anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer, of een exploitatieplan vast te stellen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Indien er sprake is van een bestemmingswijziging dient een onderzoek plaats te vinden naar de gesteldheid van de bodem. De bodem dient namelijk geschikt te zijn voor de te vestigen functie. Het gebouw waarin de huisvesting zal worden gerealiseerd was voorheen in gebruik als opslagruimte. Omdat de activiteiten plaatsvinden in de bestaande panden en de bodem niet zal worden geroerd, volstaat hierbij een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725. Hierbij zijn indicatief enkele boringen gezet. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu¹.

Op basis van de verzamelde historische informatie zijn er plaatse van de twee bedrijfsgebouwen geen bodembedreigende activiteiten aan te wijzen. Beide locaties kunnen als 'onverdacht' worden beschouwd. Net buiten de twee bedrijfsgebouwen kunnen wel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De functiewijziging strekt zich echter alleen tot de bedrijfsgebouwen zelf.

Er bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering om de beide bedrijfsgebouwen geschikt te maken voor de huisvesting van tijdelijke werknemers.

¹ Aeres Milieu bv, Vooronderzoek conform NEN 5725 Lang Hout 4/4a te Maasbree, rapportnummer AM10402, 15 december 2010.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de begripsbepalingen van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Omdat er geen sprake is van een permanente woonfunctie, maar van een tijdelijke verblijfsfunctie vergelijkbaar met een hotel of pension, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van het gebouw niet noodzakelijk.

De verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling is zo gering dat hierdoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de omliggende woningen niet zal worden overschreden. Voor de omliggende woningen blijft een goed woon- en leefmilieu dan ook gegarandeerd.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	66.667 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa $\mu g/m^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa 21 $\mu g/m^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} 40 $\mu g/m^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de logiesgebouwen. Daarnaast zal in de toekomst als gevolg van vooruitgang in de voertuigtechnologie de luchtkwaliteit nog verder verbeteren.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een logiesfunctie in 2 bestaande gebouwen met in totaal 20 slaapplekken. Er is één ontsluitingsweg. Het aantal verkeersbewegingen dat als gevolg hiervan per dag wordt gegenereerd is vrijwel nihil in verhouding tot de bouw van 1000 woningen, en valt daarom binnen de Regeling

NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit ter plaatse is verder goed te noemen. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' is de ontwikkeling dan ook niet bezwaarlijk.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond het Basisnet treedt naar verwachting in 2012 in werking. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied³ ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴. Een logiesgebouw wordt niet gedefinieerd, maar kan worden getypeerd als een beperkt kwetsbaar object aangezien deze gelijk kan worden gesteld aan een hotel van beperkte omvang.

Risicovolle bedrijven

Op de risicokaart van de provincie Limburg zijn in een omtrek van meer dan 1000 meter van het plangebied geen risicovolle bedrijven weergegeven.

Risicovol transport per spoor en over de weg

De spoorlijn Venlo-Eindhoven is gelegen op een afstand van ongeveer 12 kilometer van het plangebied. De spoorlijn Maastricht-Eindhoven is gelegen op een afstand van circa 7 kilometer van het plangebied. De snelweg A67 is gelegen op een afstand van ongeveer 3,75 kilometer van het plangebied. Deze afstanden zijn zo groot dat

³ Invloedsgebied:

Bevi: gebied waarin volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels personen worden meegerekend voor de berekening van het groepsrisico.

cRNVGS: dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

de plaatsgebonden risicocontour geen belemmering oplevert. Ook hoeft op deze afstand het groepsrisico niet te worden verantwoord.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg (niet zijnde een rijksweg) het groepsrisico betrokken moet worden.

Op een afstand van circa 600 meter is de Middenpeelweg N277 gelegen en op een afstand van circa 900 meter is de Provincialeweg N275 gelegen. Over deze provinciale wegen kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gezien deze grote afstand tot de wegen ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour. Voor wat betreft het groepsrisico kan worden vermeld dat gezien de grote afstand tot deze wegen en gezien het beperkt aantal mensen dat aan het plangebied wordt toegevoegd (maximaal 20) de effecten op het groepsrisico niet significant zullen zijn.

De logiesgebouwen zijn voorts gelegen op circa 10 meter van de Lang Hout. Het is echter niet waarschijnlijk dat over de Lang Hout risicovol transport plaatsvindt. De ontwikkeling voorziet in een kleine stijging van het aantal mensen in het plangebied, met maximaal 20 personen. Deze toename is echter zo gering dat de effecten op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van gevaarlijk transport over de Lang Hout te verwaarlozen zijn.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AmvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de huidige circulaire is komen te vervallen. In het handboek 'buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

In de nabijheid van het plangebied (op circa 100 meter afstand) zijn volgens de provinciale risicokaart twee aardgastransportleidingen gelegen. Gezien de grote afstand tot de buisleiding zijn de logiesgebouwen niet gelegen in de plaatsgebonden risicocontour of in de beschermingszone van deze buisleidingen.

Gezien de afstand van 100 meter tot de buisleidingen en gezien het geringe aantal personen dat aan het plangebied zal worden toegevoegd (maximaal 20 personen) zullen de gevolgen voor het groepsrisico niet significant zijn.

Volgens het handboek 'buisleiding in bestemmingsplannen' dient ook te worden in gegaan op preventie en bestrijding van rampen en op de zelfredzaamheid van personen. Gezien de ligging in het buitengebied en gezien de aanwezigheid van meerdere doorgaande wegen en lokale ontsluitingswegen is de zelfredzaamheid van de personen in het plangebied groot. De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat geen

rampenpreventie of rampenbestrijdingsplan behoeft te worden vastgesteld. Aangesloten wordt bij het beleid voor preventie en bestrijding van rampen van de gemeente Peel en Maas.

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.2.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd.

De te vestigen functie is geen gevoelig object in de zin van de VNG publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering (2009)’. De richtafstanden gelden ten aanzien van woningen. Een logiesgebouw is niet bestemd voor de permanente huisvesting van personen, maar voor tijdelijk verblijf. In de zin van de VNG publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ hoeft deze ontwikkeling dan ook niet te worden getoetst aan de richtafstanden die gelden voor de omliggende bedrijven.

De logiesgebouwen zelf maken verder deel uit van een inrichting en vormen hiermee zelf géén functie met een eigen milieuzone.

4.2.6 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen en andere gebouwen voor menselijk verblijf). Er dient voor verblijfsgebouwen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

In de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object gedefinieerd als

"een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt. Het logiesgebouw voldoet aan deze omschrijving, en maakt zelf geen deel uit van een veehouderij maar van een akkerbouwbedrijf. Hierdoor is het logiesgebouw een gevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig waarvan de 14 ou_e/m³ contour of de 50 meter vaste afstand contour over het plangebied kan liggen. Ter plaatse is een goed woon-en leefklimaat dan ook gegarandeerd. De belangen van omliggende veehouderijen worden niet geschaad, aangezien de ontwikkeling niet plaatsvindt binnen de vergunde milieuruimte van omliggende veehouderijen. Daarnaast zullen naar verwachting reeds tussenliggende geurgevoelige objecten (woningen) aanwezig zijn, die maatgevend zijn voor de milieuvergunning van eventuele omliggende intensieve veehouderijen.

Conclusie

Aangezien er geen 14 ou_e/m³ contour of vaste afstand contour over het plangebied is gelegen is ter plaatse een goed woon- en leefmilieu ter plaatse gegarandeerd. Aangezien hierdoor geen omliggende agrariërs door de logiesgebouwen in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd, bestaat er op het aspect 'geur' dan ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats in twee bestaande gebouwen. De grond zal hierbij niet worden geroerd. Er zullen dan ook geen archeologische waarden worden aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

De bestaande gebouwen betreffen geen gemeentelijke of Rijksmonumenten. Daarnaast worden door de (in pandige) ontwikkelingen geen waarden van eventuele in de nabijheid gelegen monumenten of MIP objecten aangetast.

4.4 Natuur en landschap

Op de Groene waardenkaart bij het POL 2006 (actualisatie 2010) is de planlocatie aangeduid als Perspectief 2: Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). In de directe omgeving zijn delen van de EHS gelegen, zoals het bosperceel direct ten zuiden van het gebouw aan de Lang Hout 4a. In paragraaf 3.2 is reeds aangegeven dat door

de inpandige verbouwingen de natuur- en landschapswaarden en de verdere ontwikkeling van de natuur in de omgeving van het plangebied niet wordt geschaad.

Op de blauwe waarden kaart van het POL 2006 (actualisatie 2010) zijn geen blauwe waarden aangegeven voor het plangebied of de directe omgeving. Wel is op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied een beek gelegen. Deze is echter niet aangeduid op de POL kaart 'Blauwe waarden'.

4.5 Flora en fauna

Het plan is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het plangebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er heeft dan ook alleen onderzoek te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden door de functiewijziging van de gebouwen.

De verbouwingen vinden inpandig plaats en de gebouwen bevinden zich in een technisch goede staat. In het pand bevinden zich dan ook geen beschermde soorten. Effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de gemeente Maasbree en de provinciale risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling aan de Lang Hout 4 / 4a belemmeren. De 2 aardgastransportleidingen die ten westen van het plangebied lopen zijn op een dermate grote afstand gelegen dat het plangebied niet in de belemmeringenstrook valt.

4.7 Verkeerskundige aspecten

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal zullen 20 mensen verblijven in de gebouwen. Deze zullen naar verwachting niet allemaal een eigen auto hebben. Er zijn geen vastgestelde parkeernormen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Uitgegaan wordt daarom van maximaal 7 auto's. In de parkeerbehoefte kan gezien de omvang van de terreinverharding naast de gebouwen op eigen terrein worden voorzien. Op de kaart met landschappelijke inpassing zijn deze 7 parkeerplaatsen ingetekend. Indien er meer parkeerplaatsen noodzakelijk blijken,

dan kunnen deze gezien de reeds aanwezige zeer omvangrijke terreinverharding ter plaatse, op het eigen perceel, op de bestaande terreinverharding, worden gerealiseerd. Hierbij worden landbouwvoertuigen die op het terrein manoeuvreren, niet in de bewegingsruimte belemmerd. Vermeld wordt dat in geen geval zal worden geparkeerd op of langs de ontsluitingsweg. Voor de kantoorruimte, waar slechts enkele uren per dag iemand aanwezig zal zijn, kan eveneens gebruik worden gemaakt van de geplande parkeerplaatsen.

De Lang Hout is een erftoegangsweg weg in het buitengebied bij Maasbree. Naar verwachting zal de zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de vestiging van de logiesgebouwen (maximaal 16 mvt/etmaal, uitgaande van 8 personenauto's (7 werknemers plus 1 personeelslid kantoorfunctie) goed door deze weg te verwerken zijn.

4.8 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid wordt aangesloten bij de daarvoor geldende richtlijnen. Dit houdt bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen in en een goede isolatiewaarde van gevels, vloeren en dak.

4.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het plangebied is opgebouwd en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

Nationaal Waterplan 2009-2015

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december

2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

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

Grondwater

Voor deze ontwikkeling hoeft geen grondwater te worden aangeboord.

Oppervlaktewater

Nabij het plangebied, in de nabijgelegen bossen, is oppervlaktewater gelegen in de vorm van een vijver. De bestaande oppervlakteverharding is hier niet op aangesloten.

Afvalwater

In het gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande riolering aangesloten. Naar verwachting zal deze de beperkte toename van de afvalwaterstromen kunnen verwerken.

Hemelwater

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd. Er hoeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd.

Overleg waterbeheerder

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m² toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding. Het plan hoeft dan ook niet te worden voorgelegd aan het waterschap Peel- en Maasvallei.

5. AFWEGING BELANGEN

De logiesfunctie aan de Lang Hout 4 en 4a is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de voormalige gemeente Maasbree.

Tegen de vestiging van de logiesfunctie binnen de bestaande bebouwing aan de Lang Hout 4 en Lang Hout 4a bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. De gebouwen worden, voorzover noodzakelijk en doelmatig, landschappelijk ingepast. Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen vestiging.

De voorgenomen locatie aan de Lang Hout 4 en 4a is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving.

Er zal ook geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het plan gelegaliseerd kan worden.

Op basis van het voorgaande is dan ook de conclusie dat de functieverandering (delen van) de bestaande bebouwing ten behoeve van een logiesfunctie niet bezwaarlijk is.

Door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit geen belemmeringen naar voren komen, kan de logiesfunctie in de gebouwen worden vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.

Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer, ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

