

Logiesgebouw Rijksweg 1 Kessel-Eik

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp



Logiesgebouw Rijksweg 1 Kessel-Eik

Gemeente Peel en Maas

Ontwerp

Rapportnummer:	211x04983
Datum:	30 januari 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer M.G.A. Gordebeke
Projectteam BRO:	De heer Niels Paree en de heer Pieter Maessen
Trefwoorden:	Logiesgebouw, structurele voorziening huisvesting tijdelijke werknemers, Rijksweg 1, Kessel-Eik
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 14
Beknopte inhoud:	In het pand Rijksweg 1 te Kessel-Eik is een structurele voorziening ten behoeve van de huisvesting van maximaal 40 tijdelijke werknemers gerealiseerd. De functie past echter niet in de geldende woonbe- stemming die op het pand ligt. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de logies- functie expliciet is mogelijk gemaakt, met behoud van de huidige mogelijkheden tot gebruik als eenge- zinswoning.

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

Inhoudsopgave

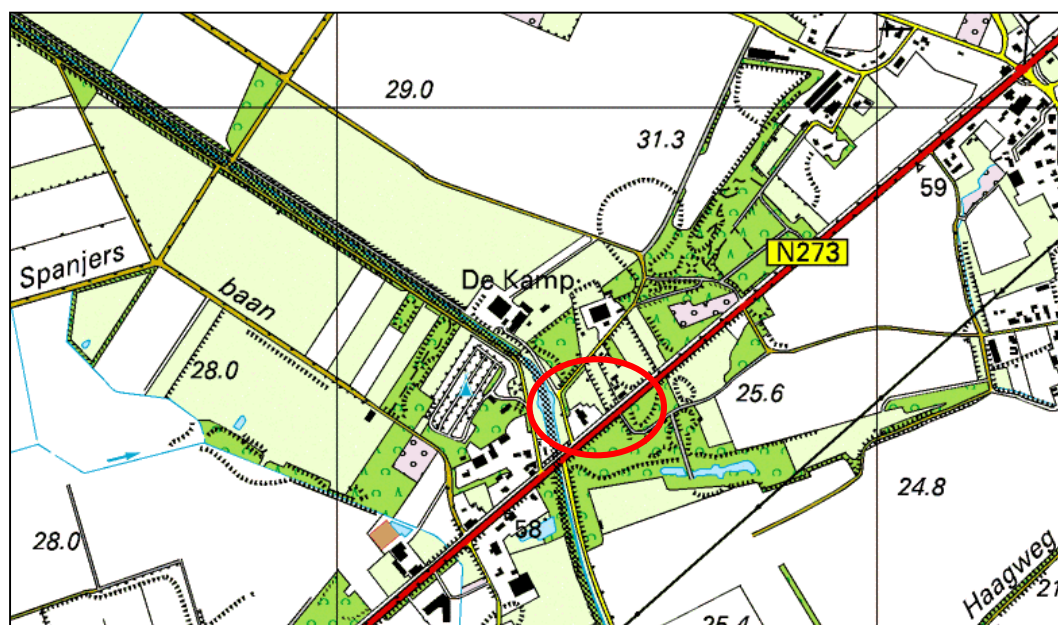
1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. PLANBESCHRIJVING	21
4.1 Planbeschrijving	21
4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	22
4.3 Landschappelijke inpassing	23
5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN	25
5.1 Milieu-aspecten	25
5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	25
5.1.2 Geluidhinder	25
5.1.3 Luchtkwaliteit	26
5.1.4 Externe veiligheid	27
5.1.5 Milieuzonering	31
5.1.6 Geurhinder	31
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.3 Natuur en landschap	33
5.4 Flora en fauna	33
5.5 Leidingen en infrastructuur	34
5.6 Verkeer en parkeren	34
5.7 Duurzaamheid	35
5.8 Waterhuishouding	35
6. JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1 Planstukken	39
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	39

6.3 Toelichting op de regels	39
6.3.1 Inleidende regels	40
6.3.2 Bestemmingsregels	40
6.3.3 Algemene regels	42
6.3.4 Overgangs- en slotregels	42
 7. UITVOERBAARHEID	 43
 8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	 45
8.1 Overleg	45
8.2 Inspraak	45
8.3 Procedure	45
 Separate bijlagen	
• HMB bv, Historisch bodemonderzoek Rijksweg 1 Kessel-Eik, kenmerk 11257301H, 20 oktober 2011	
• Landschappelijk inpassingsplan en beheerplan	

1. INLEIDING

Aan de Rijksweg 1 in Kessel-Eik ligt een voormalige woning die de heer Gordebeke heeft verbouwd tot logiesvoorziening voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Sedert een aantal jaren worden in dit pand tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest.

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven dat dit gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan voor de locatie. Bij brief van 10 januari 2011 heeft de gemeente echter aangegeven dat –onder een aantal voorwaarden – medewerking verleend kan worden aan de legalisatie van de bestaande situatie. Dit betekent dat hiervoor nu een bestemmingsplan kan worden opgesteld en in procedure gebracht.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

De Rijksweg 1 te Kessel-Eik is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied – herziening ex artikel 30 WRO en actualisering' van de voormalige gemeente Kessel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Kessel op 18 september 2006.

In het voorliggend bestemmingsplan wordt de verbrede bestemmingsregeling voor deze woning juridisch-planologisch geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting, waarin een verantwoording van de inpasbaarheid van de nieuwe functie op het betreffende perceel wordt gegeven, vergezelt het plan.

Opbouw rapport

In het volgende hoofdstuk worden de omgeving en de plannen voor dit perceel beschreven. In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 getoetst op de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 is de toelichting op de planstukken, en in hoofdstuk 6 zijn het overleg, en een beschrijving van de verdere procedure opgenomen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De Rijksweg 1 te Kessel-Eik is gelegen in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, aan de Rijksweg, tussen Kessel-Eik en Neer. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie van enkele woningen. De omgeving van het plangebied is bosachtig. Verder weg zijn er landerijen gelegen, bestaande uit akkerbouw- en vee-teeltgronden. Buiten de Rijksweg zijn er geen grote vervoersassen (weg, spoor) rond het plangebied aanwezig. De rivier de Maas is gelegen op een afstand van circa 1000 meter van de planlocatie.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (§ 3.1 t.m § 3.4). 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 en regionaal beleid omtrent huisvesting van buitenlandse werknemers. Ook wordt ingegaan op het huisvestingsbeleid van buitenlandse werknemers van de gemeente Peel en Maas. 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 projectgebied 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. Ook is er geen sprake 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 4.9). 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. In 2010 is het POL2006 voor de laatste keer geactualiseerd aan de hand van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering, en de daaraan gekoppelde beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu'.



Afbeelding 5: uitsnede POL kaart 'Perspectieven' (actualisatie 2011)

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit.

Perspectievenbeleid

In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied elf perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 (actualisatie 2011) behoort het projectgebied tot perspectief 2, Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Het beleid voor de POG is 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.

Afweging POL beleid perspectief 2 (POG)

Binnen de POG wordt alleen daar waar mogelijkheden toe bestaan natuur ontwikkeld. Binnen dit perspectief kunnen ook andere bestemmingen dan 'natuur' of 'bos' voorkomen. Ter plaatse geldt op grond van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. De verbrede woonfunctie die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft geen negatieve invloed op de mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden in en om het plangebied, aangezien hier reeds een woonfunctie voorkomt. Tevens wordt geen verharding of bebouwing toegevoegd. Ook de mogelijkheden tot verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie en de landbouw worden niet aangetast. Integendeel, door de realisatie van de logiesfunctie voor seizoensarbeiders wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw.

Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008

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 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.

Uitgangspunt bij elke huisvestingvorm is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijke draagvlak van de locatie. Een essentieel onderdeel voor draagvlak is de aanwezigheid van adequaat beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende ondernemer.

In het provinciale beleidskader zijn bewust geen concrete begrenzings aangegeven voor wat betreft aantallen bewoners, locaties of vierkante meters. Deze (nadere) invulling ligt bij de gemeente of regio. Het beleidskader biedt een raamwerk waarbinnen de gemeenten hun eigen invulling kunnen geven.

In de notitie uit 2008 wordt voor bestaande bouw aangegeven dat verhuur of verkoop van bestaande woningbouw binnen de kern(en) door particulieren of woningbouwverenigingen mogelijk is mits in het bestemmingsplan sprake is van een ruime bestemming "wonen" die niet nader gedefinieerd wordt. De gemeenten in de regio Noord-Limburg dienen een beleidsnotitie te maken over de voorwaarden in bestaande woningbouw. Dit aspect valt buiten de kaders van deze beleidsnotitie, maar dient vorm te krijgen in een gemeentelijke uitwerking. Ook op dit onderdeel vormen afspraken met woningbouwcorporaties een vast onderwerp.

Afweging Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008

Volgens het provinciaal beleid is binnen een ruime woonbestemming de vestiging van tijdelijke werknemers in bestaande bouw mogelijk. Met een ruime woonbestemming wordt een woonbestemming bedoeld waar geen voorschriften aan zijn verbonden, zoals een woonbestemming die niet aangeeft dat (bijvoorbeeld) alleen eengezinswoningen zijn toegestaan. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied - herziening ex artikel 30 WRO en actualisering' kent geen ruime woonbestemming. De vestiging van de functie ter plaatse is dan ook alleen mogelijk op grond van het provinciaal beleid indien de bestemming van het perceel wordt gewijzigd. Onder de paragraaf 'gemeentelijk beleid' wordt nader ingegaan op de uitwerking van het provinciaal beleid door de gemeente Peel en Maas.

POL-aanvulling verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

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

In de POL-aanvulling verstedelijking wordt niet nader in gegaan op de huisvesting van tijdelijke werknemers.

Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg 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. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3.

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.

Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt, of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd.

Het onderhavig initiatief brengt geen extra versterking met zich mee, aangezien de functiewijziging geheel binnen het bestaande pand heeft plaatsgevonden. De ontwikkeling valt gelijk te stellen aan een vorm van woningsplitsing. De provincie Limburg heeft hiervoor geen module opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Wel geeft de provincie aan dat de gemeente er voor kan kiezen om het gemeentelijke kwaliteitsmenu uit te breiden met eigen onderdelen; eigen modules. Een voorbeeld hiervan is de splitsing van woningen in het buitengebied. Deze kunnen worden opgenomen in het gemeentelijke kwaliteitsmenu en daarin worden gekoppeld aan een gewenste kwaliteitsverbetering.

Omdat de functiewijziging geheel binnen het bestaande pand heeft plaatsgevonden en er ook geen sprake is van het bouwen van meer m² aan bijgebouwen, worden de waarden van het buitengebied niet aangetast. Er is immers geen sprake van meer versterking of meer verharding. Ten behoeve van het plan zal een landschappelijke inpassing worden uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Venlo 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015, getiteld 'Op weg naar een complete woonregio' vastgesteld.

De regionale woonvisie gaat in op de huisvesting van tijdelijke werknemers. De daarin bedoelde huisvesting heeft echter betrekking op een aanvullende woningbouwambitie als gevolg van de instroom van elders van nieuwe medewerkers en hun huishouden. De regio denkt daarvoor 500 woningen extra nodig te hebben. Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat deze woningen ook zijn bedoeld voor arbeidsmigranten die er voor kiezen zich permanent te vestigen in de regio Venlo. Het beleid t.a.v. tijdelijke werknemers is geregeld in de gemeentelijke beleidsnotitie. Daarom heeft het bepaalde in de regionale woonvisie uitsluitend betrekking op het benodigd aantal woningen voor de structurele permanente huisvesting.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In december 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied wordt het beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas samengebracht. Voor een groot gedeelte betreft het bestaand beleid met enkele aanvullingen en uitwerkingen. De Structuurvisie vormt de grondslag voor het toepassen van bovenplanse

verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

In de Structuurvisie Buitengebied is opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied Peel en Maas, inclusief aanvullingen;
- Beleidsnotitie nieuwe denkrichting Vrijkomende (Agrarische) Bebouwing in het buitengebied.
- Reparatie beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas;
- Structuurvisie Intensieve veehouderij en glastuinbouw. Inclusief bijhorend MER en zienswijzennota.
- Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas
- Beleidsplan archeologie Gemeente Peel en Maas, inclusief archeologische waarden- en beleidskaart.

Op het herziene beleid ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten wordt in de volgende paragraaf in gegaan. Daarna volgt het beleid zoals is weergegeven in het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. In de Structuurvisie worden voor deze ontwikkeling geen aanvullingen gedaan op het beleid in het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas.

Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas

In 2011 is de notitie 'Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten regio Peel en Maas', van de voormalige gemeenten 'Helden, Kessel, Maasbree en Meijel' geactualiseerd.

Met betrekking tot de huisvesting of logies in woningen voor individuen in het buitengebied wordt vermeld dat indien er sprake is van meer dan 10 individuele personen, de bestaande woning een logiesfunctie dient te krijgen. De woning krijgt dezelfde stedenbouwkundige randvoorwaarden als andere woningen in het buitengebied. Voor de woning gelden dan de eisen van logies, en een exploitatievergunning is noodzakelijk. De logiesfunctie voor meer dan 10 personen is alleen mogelijk in de in het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas opgenomen gebiedstype 'oude, verdichte bouwlanden', of binnen de zonering 'ontwikkeling bebouwingslinten'.

In de notitie is opgenomen dat voor logies dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Er dient sprake te zijn van voldoende oppervlakte per bewoner, van circa 10 tot 12 m², met enige privacy.

Het pand Rijksweg 1 Kessel betreft een zeer royale woning, die zodanig is verbouwd dat deze in de huidige situatie woonruimte biedt aan maximaal 40 tijdelijke arbeidskrachten. Voor deze mensen is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd,

gezien het grote aantal m² dat per persoon beschikbaar is als woon- en leefruimte en gezien de zeer royale gezamenlijke ruimtes.

2. Er dient te worden voldaan aan de van toepassing zijnde eisen uit het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit.

Aan deze voorwaarde is voldaan ten tijde van de reeds uitgevoerde inpandige verbouwingen.

3. De huisvestingsgelegenheden mogen het gehele jaar door als zodanig worden gebruikt, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar mag wonen in een voorziening.

Hierover zullen met de gemeente Peel en Maas nadere afspraken worden vastgelegd in het kader van de te verlenen vergunning.

4. Dagelijks beheer met goede afspraken in een door de gemeente goed te keuren protocol ter voorkoming van overlast in de omgeving

Dit protocol zal worden opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd.

5. (Brand-)veiligheid conform de wettelijke vereisten.

Dit zal worden getoetst door de brandweer in het kader van de gebruiksvergunning / goedkeuring van de brandweer.

6. Bijhouden van een register met namen van werknemers / bewoners.
7. Per werknemer een handboek met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst.
8. Een gebruiksvergunning en / of goedkeuring van de brandweer.
9. Communicatieprotocol en klachtenregistratie.

Aan de bovengenoemde voorwaarden ad 6 t/m 10 zal worden voldaan. Hier zal door de gemeente aan worden getoetst.

10. Ruimtelijke inpassing op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu en realisering infiltratievoorzieningen voor regenwater als gevolg van nieuwe bebouwing en/of verhardingen.

Op het perceel zal geen extra bebouwing worden opgericht of verharding worden aangebracht. Ten behoeve van het plan zal een landschappelijke inpassing worden uitgevoerd. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

Kwaliteitskader Buitengebied

Volgens het Kwaliteitskader Buitengebied dient voor deze ontwikkeling te worden voldaan aan de basiskwaliteit.

Basiskwaliteit wil zeggen dat nieuwe bebouwing en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

Aan de voorwaarden uit het Kwaliteitskader wordt voldaan. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan en een beheerplan opgesteld, dat door de gemeente Peel en Maas is goedgekeurd. Zie hiervoor paragraaf 4.3. Omdat het bestaande pand wordt hergebruikt en er geen overvloedige bebouwing aanwezig is, is er geen sprake van sloop van bebouwing. Omdat de hoeveelheid verharding niet wordt uitgebreid behoeven geen aanvullende voorzieningen te worden getroffen ten aanzien van het voorkomen van problematiek met hemelwater.

Woonvisie Plus gemeente Peel en Maas 2011-2015

Op 25 januari 2011 heeft de gemeente Peel en Maas de Woonvisie Plus 2011-2015 vastgesteld. De gemeente geeft in de Woonvisie + aan dat zij de ambitie heeft om haar positie als aantrekkelijke woongemeente voor eenieder te behouden en waar mogelijk te versterken in de komende jaren. Om hier invulling aan te geven heeft de jonge fusiegemeente een actueel beleidskader op het gebied van wonen opgesteld. Daarbij gaat het zowel om beleid voor de gehele gemeente als om een perspectief op het wonen in de 11 dorpen.

Over de huisvesting van arbeidsmigranten wordt aangegeven dat voor tijdelijke werknemers ook tijdelijk huisvesting beschikbaar moet zijn, liefst op korte afstand van de werkplek. Het groeiende aantal tijdelijke werknemers met de behoefte aan structurele, in plaats van tijdelijke huisvesting, neemt dus toe. De gemeente is van mening dat er een inhaalslag nodig is in het realiseren van passende huisvesting.

Het onderhavige voornemen om de huisvesting van tijdelijke werknemers te legaliseren past in het streven van de gemeente Peel en Maas om voor tijdelijke werknemers passende huisvesting te realiseren.

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 tijdelijke arbeidskrachten regio Peel en Maas'.

In het Structuurplan is de planlocatie aangewezen als gebiedstypologie 'Bos en natuurgebieden' met de nadere aanduiding 'zone Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen' en 'zone Extensiveringsgebied'. Voor dit perceel zijn de volgende beleidslijnen van toepassing:

Gebiedstype 'Bos en natuurgebieden'

Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant:

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit een besloten boslandschap en/of half open natuurlandschap van bos met heide, veen of zand;
- speciale aandacht is hierbij vereist voor de zonering van recreatie;
- behoud van de relatief besloten bos- en natuurgebieden;
- realisatie van een robuust besloten tot lokaal half open landschappelijk raamwerk in de vorm van de ecologische hoofdstructuur;
- realisatie van rafelige bosranden;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van recreatie aan de rand van bos- en natuurgebieden.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten van de bos- en natuurgebieden door een gericht, gevarieerd, extensief bosbeheer. Dit beheer richt zich op de omvorming van naaldbos in loofbos en het versterken van gradiënten op overgangen in het landschap;
- waar mogelijk wordt natuur- en landschapsontwikkeling gestimuleerd;
- nieuwe economische dragers (VAB's en vormen van recreatie en toerisme) zijn toelaatbaar aan de randen. Ze dienen dan wel het landschappelijk raamwerk verder te versterken;
- bieden van ruimte voor water (waterconservering en waterberging) in natte bos- en natuurgebieden.

Afweging gebiedstype 'Bos- en natuurgebieden'

Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand woonperceel, is de realisatie van een logiesfunctie ter plaatse niet bezwaarlijk. Vanuit het gebiedstype 'Bos- en natuurgebieden' worden geen nadere eisen gesteld aan de ontwikkeling.

Zone 'Ecologische hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen'

Het beleidsdoel in deze zone is het vergroten en verbinden van ecologische Structuren. Aangezien de ontwikkeling plaatsvindt op een bestaand woonperceel is het onwaarschijnlijk dat ter plaatse natuur zou kunnen worden ontwikkeld. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met het beleid voor deze zone.

Zone 'Extensiveringsgebied'

In extensiveringsgebieden wil de provincie stimuleren dat de intensieve veehouderij er op termijn wordt afgebouwd. In extensiveringsgebieden zijn/worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande intensieve veehouderijbedrijven beperkt. Nieuwvestiging is niet mogelijk. De realisatie van huisvesting voor tijdelijke werknemers heeft geen invloed op de doelen voor het extensiveringsgebied.

Conclusie Structuurplan Buitengebied Peel en Maas.

Gezien het bovenstaande is de legalisatie van de logiesfunctie op het perceel Rijksweg 1 te Kessel-Eik niet bezwaarlijk in het kader van het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas.

Geldend bestemmingsplan

De Rijksweg 1 te Kessel-Eik is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied – herziening ex artikel 30 WRO en actualisering' van de voormalige gemeente Kessel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Kessel op 18 september 2006.

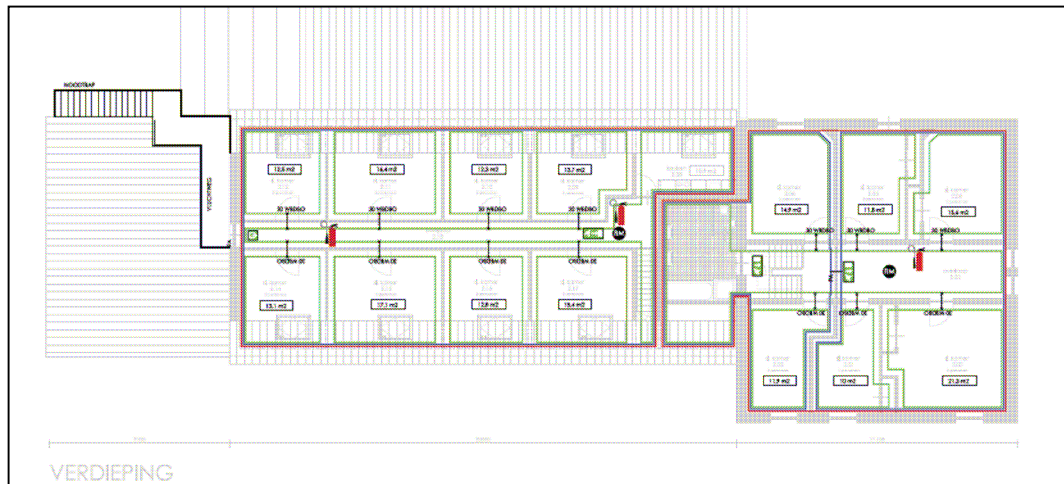
In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden W'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Uitsluitend woningen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan.

Een logiesfunctie valt niet aan te merken als het gebruik ten behoeve van 'Wonen'. Een woning is in de begripsbepalingen gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Aangezien in het pand maximaal 40 verschillende personen, en dus 40 huishoudens aanwezig zijn, wordt niet voldaan aan de begripsbepalingen voor 'woning'. De logiesfunctie is dan ook niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan. Voor de legalisatie dient dan ook een separaat juridisch-planologisch kader te worden opgesteld.



Afbeelding 6: uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan



Afbeelding 4: inrichting verdieping

4.2 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Het pand is in pandig verbouwd om de huisvesting van de werknemers mogelijk te maken. Stedenbouwkundig gezien heeft de functiewijziging dan ook geen effecten gehad op de omgeving.

De bebouwingsconcentratie waar de Rijksweg 1 te Kessel-Eik in ligt laat zich kenmerken als overwegend een woonomgeving. In het onderhavige geval wordt een verbrede woonfunctie mogelijk gemaakt. Gezien de omvang van het perceel en gezien het pand een vrijstaande woning betreft, wordt geen overlast voorzien voor omwonenden. Parkeren zal geschieden op het eigen terrein, aan de achterkant van het pand. Er zal niet worden geparkeerd in de openbare ruimte. Er is mogelijkheid tot parkeren op het eigen terrein, aan de zijkant van het pand. De logiesfunctie is dan ook passend in de als overwegend woonomgeving aan te merken omgeving.



Afbeelding 5 t/m 10 groene omgeving pand Rijksweg 1

4.3 Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de legalisatie van de logiesfunctie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het inpassingsplan is onder andere voorzien in de aanleg van nieuwe haagbeuken en fruitbomen (10 stuks). De beukenhaag zal worden aangeplant langs de noordzijde van het perceel en in het verlengde van de oostelijke gevel van de woning. Ook in de voortuin worden twee rijtjes beukenhagen geplant. De 10 fruitbomen worden aangeplant op het deel van het perceel aan de oostzijde

van de woning. Tevens wordt aan de noordzijde een struikensingel aangelegd en wordt een kersenboom en een Es of Els aangeplant. Voor het overige zal de bestaande inrichting van de tuin behouden blijven. Zie voor de volledige weergave van het inpassingsplan, alsmede voor het beheerplan, de separate bijlagen. Met de initiatiefnemer is een garantieovereenkomst afgesloten ten behoeve van het realiseren en onderhouden van de landschappelijke inpassing.

5. RANDVOORWAARDEN / RESULTATEN ONDERZOEKEN

5.1 Milieu-aspecten

5.1.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Door HMB bv is een historisch bodemonderzoek conform NEN5725 uitgevoerd op de planlocatie¹. Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging, met uitzondering van de bekende verhoogde achtergrondconcentraties. Deze vormen echter geen belemmering voor een woonbestemming, danwel voor de nieuwe functie. De functiewijziging naar logiesgebouw is dan ook niet bezwaarlijk.

5.1.2 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.

In 2009 zijn door Manders Totaal uit Helmond op basis van berekeningen van Nibag, geluidsisolerende maatregelen aangebracht om het binnenniveau te reduceren tot 38 dB(A) wat gebruikelijk is in een bestaande situatie. Voor de berekening van de geluidsisolerende maatregelen is uitgegaan van een geluidsbelasting van 68 dB(A) wat gelijk is aan de geprognosticeerde geluidsbelasting in het jaar 2021. Op grond van het bouwbesluit gelden voor logiesgebouwen geen eisen voor de binnenwaarde. Voor woningen gelden deze wel. In de huidige situatie heeft het pand een woonbestemming, maar in de nieuwe situatie overweegt de logiesfunctie. Indien in

¹ HMB bv, Historisch bodemonderzoek Rijksweg 1 Kessel-Eik, kenmerk 11257301H, 20 oktober 2011

de toekomst het pand weer een woonfunctie krijgt, zal bij eventuele verbouwingen worden getoetst aan de dan geldende wet- en regelgeving voor de hoogte van de binnenwaarde.

Door de uitgevoerde geluidsisolerende maatregelen is het woon- en leefklimaat in het pand verzekerd. Door de vestiging van de logiesfunctie zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het pand toenemen met circa 20 mvt/etmaal, uitgaande van 10 auto's. Zie ook paragraaf 5.6. Gezien het drukke verkeer op de Rijksweg zal deze beperkte toename naar verwachting niet leiden tot een merkbare toename van de geluidbelasting op de omliggende woningen.

5.1.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ 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)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM was de concentratie PM₁₀ in 2010 ter plaatse 25,6 µg/m³, en was de concentratie NO₂ in 2010 ter plaatse 19,8 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving was de luchtkwaliteit ter plaatse in 2010 voldoende voor de realisatie van de logiesgebouwen. Naar verwachting is de luchtkwaliteit sindsdien als gevolg van vooruitgang in de voertuigtechnologie de luchtkwaliteit nog verbeterd, waardoor in 2011 de luchtkwaliteit ter plaatse nog iets beter te noemen is.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een logiesfunctie in een bestaand pand met in totaal 40 slaapplaatsen. 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.

5.1.4 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 inrichtin-

gen (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. Deze wijziging is van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde 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.

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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

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.

(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, ziekenhuizen, hotels, restaurants³.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woningen zijn (beperkt) kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke stoffen is vermeld dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in gebieden die op meer dan 200 meter van een transportroute of tracé liggen.

Risicovolle inrichtingen

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 over de weg

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.

Het pand Rijksweg 1 te Kessel-Eik is gelegen direct aan de N273. De N273 was voorheen de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Inmiddels is de nieuwe A73 de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Aangenomen wordt dan ook dat, met uitzondering van bevoorrading van de aanwezige LPG tankstations al het vervoer met gevaarlijke stoffen nu over de A73 plaatsvindt.

De legalisatie van de logiesfunctie vindt plaats in een gebied met een lage dichtheid inwoners per hectare. De combinatie van de afwezigheid van vervoer met gevaarlijke stoffen en de dichtheid (inwoners per hectare) leidt naar verwachting niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Doordat ten aanzien van de huidige situatie als woning een 40-tal mensen wordt toegevoegd aan het plangebied, zal het groepsrisico wel in enige mate toenemen. De toename van het groepsrisico dient dan ook te worden verantwoord. Aangezien over de N273 naar verwachting weinig risicovol transport meer plaatsvindt, zal een beperkte ver-

³ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

antwoording volstaan. Deze motivering in deze paragraaf kan hiertoe als basis worden gebruikt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere (Rijks)wegen gelegen waar in het kader van de externe veiligheid rekening mee dient te worden gehouden.

Risicovol transport over het water

Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden, gelet op de invoering van het Basisnet. In het (ontwerp) basisnet is opgenomen dat voor de binnenvaartverbinding over de Maas de plaatsgebonden risicocontour op de waterlijn ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Dit betekent dat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen mogen worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat geen beleidsmatige wijzigingen in de verantwoording van het groepsrisico optreden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1000 meter van de Maas. Aangezien er in het onderhavig plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien met (beperkt) kwetsbare objecten op of direct aan de Maas, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering, en hoeft er geen verantwoording te worden afgelegd over het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waar rekening mee dient te worden gehouden in het kader van de externe veiligheid.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding van de NV Gasunie gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied is het plangebied gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour en zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het voornemen niet bezwaarlijk is in het kader van de externe veiligheid.

5.1.5 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.

Een logiesgebouw komt niet voor in de VNG publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’, maar is vergelijkbaar met de categorie hotels en pensions met keuken (SBI 5510). Hierbij moet rekening worden gehouden met een minimale afstand tot woningen van 10 meter. Binnen een afstand van 10 meter van de bestemmingsgrens van Rijksweg 1 Kessel-Eik zijn geen andere woningen gelegen.

De ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd in het kader van de milieuzonering.

5.1.6 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 volgens de (concept) kaart van de gemeente Peel en Maas met indicatieve geurhindercontouren geen intensieve veehouderijen aanwezig waarvan de 14 ou_e/m³ contour over het plangebied kan liggen. Wel zijn twee zogenaamde 'vaste afstand' bedrijven nabij het plangebied gelegen. Het pand Rijksweg 1 is echter niet gelegen in deze vaste afstand cirkels. 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.

Conclusie

Aangezien een goed woon- en leefmilieu ter plaatse is gegarandeerd en gezien de omliggende agrariërs door het logiesgebouw niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd, bestaan er op het aspect 'geur' dan ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard,
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

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. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld.

Conform dit beleid en bijhorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk is zodra een ruimtelijke bodemingreep groter is dan 250m².

Voorliggend plan betreft een legalisatie van een inpandige verbouwing. Archeologisch vervolgonderzoek ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is derhalve niet noodzakelijk.

Op de kaarten van de Kennisinstructuur Cultuurhistorie is het pand Rijksweg 1 niet aangemerkt als Rijksmonument of als cultuurhistorisch waardevol pand. Bij de inpandige verbouwingen zijn dan ook geen cultuurhistorisch waardevolle kenmerken verloren gegaan. Doordat alleen inpandig is verbouwd, zijn effecten op cultuurhistorische waardevolle landschaps- of bebouwingselementen uitgesloten.

5.3 Natuur en landschap

Op de Groene waardenkaart bij het POL 2006 (actualisatie 2011) 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 de Rijksweg en enkele kleinere bospercelen aan de noordzijde van de Rijksweg. Het plangebied is tevens gelegen in een ecologische verbindingszone. Als gevolg van de inpandige verbouwingen zijn de natuur- en landschapswaarden en de mogelijkheden tot verdere ontwikkeling van de natuur in de omgeving van het plangebied niet geschaad.

Op de blauwe waarden kaart van het POL 2006 (actualisatie 2011) zijn geen blauwe waarden aangegeven voor het plangebied of de directe omgeving.

De legalisatie van de logiesfunctie in het pand Rijksweg 1 te Kessel-Eik is dan ook niet bezwaarlijk op grond van landschaps- en natuurwaarden.

5.4 Flora en fauna

Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende planten en dieren de Zorgplicht. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna achterwege moeten blijven.

Effectbeoordeling

Door middel van een bureaustudie is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft gehad op beschermde natuurwaarden. Indien een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming met de natuurwetgeving is. In de effectbeoordeling zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Resultaten

Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen gebieden, waardoor er vanuit de Natuurbeschermingswet en de Verordening ruimte van de provincie Limburg geen rekening gehouden hoeft te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming. Doordat de ruimtelijke ingreep enkel een in pandige verbouwing betrof, is het uitgesloten dat bijzondere of beschermde plantensoorten, beschermde zoogdiersoorten (zoals vleermuizen), vogelsoorten, al dan niet met jaarrond beschermde nestplaatsen, door de ruimtelijke ontwikkeling geschaad zijn. Het is achteraf niet na te gaan of door de werkzaamheden in het gebouw verstoring van broedende vogels heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Door de ruimtelijke ontwikkeling van de woning op het perceel zullen, gezien dat het ging om enkel een in pandige verbouwing, naar verwachting geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verloren gegaan zijn.

5.5 Leidingen en infrastructuur

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening ex artikel 30 WRO en actualisering' van de voormalige gemeente Kessel en volgens de provinciale risicokaart komen in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen of andere belemmeringen voor. De aardgastransportleiding ten zuiden van het plangebied is op een dermate grote afstand gelegen dat het plangebied niet in de belemmeringenstrook valt.

5.6 Verkeer en parkeren

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal verblijven 40 mensen in het gebouw. Deze hebben niet allemaal een eigen auto. Op het eigen terrein is voorzien in parkeerplaatsen voor 10 auto's. Voor de goede orde wordt vermeld

dat de arbeidskrachten deels met eigen vervoer, deels met busjes en deels met de fiets naar de bedrijven rijden waar zij werken. Het aantal parkeerplaatsen is in de praktijk voldoende gebleken, volgens opgave van de initiatiefnemer. Vermeld wordt dat alleen op het eigen terrein zal worden geparkeerd en niet in de openbare ruimte. Op het landschappelijk inpassingsplan is de ligging van het parkeerterrein aangegeven. Het parkeerterrein is goed bereikbaar vanaf de Steenbos.

De Rijksweg is een doorgaande weg met regionaal doorgaande functie. Naar verwachting zal de zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de vestiging van het logiesgebouw (maximaal 20 mvt/etmaal, uitgaande van 10 personenauto's) goed door deze weg te verwerken zijn.

Vanuit het aspect 'verkeer en parkeren' is de vestiging van de logiesfunctie dan ook niet bezwaarlijk.

5.7 Duurzaamheid

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

5.8 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 is oppervlaktewater gelegen in de vorm van een vijver.

Afvalwater

In het gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen zijn op de bestaande riolering aangesloten.

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.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Logiesgebouw Rijksweg 1 Kessel-Eik' bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemming en gaat vergezeld van deze toelichting.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en planregels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en conform de systematiek van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De bestemming 'Wonen' is weergegeven, alsmede het bouwvlak.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van de regels van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkings- en wijzigingsregels;

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksregels van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2008.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

6.3.2 Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Specifieke gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 4 Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk)
- 5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (indien noodzakelijk)
- 6 Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk)

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden (afwijken van de gebruiksregels).

In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen onder welke voorwaarden een bestemming omgezet kan worden naar een andere bestemming.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht. Hierbij wordt, conform SVBP2008, een alfabetische volgorde aangehouden.

Artikel 3 Wonen

In een uitspraak van de Raad van 2 mei 2007 is het begrip "huishouden" vrij beperkt uitgelegd: "De bewoning van seizoenarbeiders van een pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet op een lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid".

Er ontstaat vaak verwarring doordat verschillende begrippen worden toegepast, namelijk wonen en logies. Bij tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten gaat het om tijdelijk verblijf, niet om wonen.

Dit bestemmingsplan beoogt binnen de woonbestemming het bewonen van meerdere kamers mogelijk te maken. Daar is nu een formeel beletsel voor door een strikte uitleg van het begrip "huishouden".

Het zakelijk aanbieden van nachtverblijf (logies) vindt plaats in een hotel of een pension. Dergelijke bedrijven kenmerken zich door centrale voorzieningen, zoals een balie en een ontbijtservice. Dat is hier niet aan de orde. Hotels en pensions zijn horeca en worden als zodanig bestemd in bestemmingsplannen. Daar waar een reguliere woonbestemming geldt, mag dus geen hotel of pension worden gevestigd. Wel mogen in een dergelijk pand kamers worden verhuurd aan tijdelijke werknemers voor tijdelijk verblijf indien op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – logiesgebouw voor tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers' (sw-lth) is opgenomen.

Ten behoeve van de geprojecteerde woning is een woonbestemming opgenomen, waarbij tevens een structurele voorziening voor de tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is toegestaan voor - in dit geval- maximaal 40 tijdelijke werknemers.

Binnen het bouwvlak is tevens 1 eengezinswoning inclusief aan huis gebonden beroep toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden. De maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 respectievelijk 8 meter. Burgemeester en wethouders kunnen, onder voorwaarden, door

middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor het aan huis uitoefenen van een Bed and Breakfast en voor mantelzorg.

6.3.3 Algemene regels

In artikel 4, de anti-dubbeltelbepaling wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. In artikel 5 zijn de algemene bouwregels gegeven. In artikel 6 zijn algemene gebruiksregels opgenomen welke aangeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de opgenomen bestemmingen.

In artikel 7 en 8 zijn algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Deze verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In artikel 9 zijn de algemene procedureregels aangegeven en in artikel 10 de overige regels.

6.3.4 Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. 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 dan ook geen anterieure overeenkomst te worden afgesloten of een exploitatieplan te worden vastgesteld. Wel is een overeenkomst worden afgesloten ten aanzien van het realiseren van het landschappelijk inpassingsplan en ten behoeve van het beheer en onderhoud er van. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

8. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

8.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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.

8.2 Inspraak

Gezien de geringe ruimtelijke impact van het plan zal voor de legalisatie van de logiesfunctie geen inspraakprocedure worden opgestart.

8.3 Procedure

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 Wro dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;

- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

