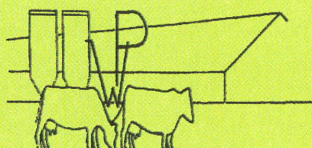


Pijnenburg Agrarisch Adviesburo BV en Agrarisch Onroerend Goed BV



**Plannaam: Huisvesten buitenlandse werknemers
Dekeshorst 18 te Helden**

**Versie: 23-05-2012
Auteur: Leon Heesen**



Spoorweg 4 5963 NJ Horst

E: info@pijnenburgadvies.nl T: 077 398 29 21 F: 077 398 68 00

**Plannaam: Huisvesten buitenlandse werknemers
Dekeshorst 18 te Helden**

**Versie: 23-05-2012
Auteur: Leon Heesen**

Inhoudsopgave

	pagina
1. INLEIDING	
1.1. Aanleiding van het project	3
1.2. Huidige planologische regelingen	3
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	
2.2. Beschrijving locatie en omgeving	4
3. BELEIDSKADER	
3.1 Rijksbeleid	5
3.1.1 Nota Ruimte	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)	5
3.2.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg	6
3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu	6
3.2.4 Handreiking Ruimtelijke ontwikkeling	7
3.2.5 Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten	7
3.3 Gemeentelijk beleid	8
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied	8
3.3.2 Structuurvisie Buitengebied	8
3.3.3 Beleidsnotitie Huisvesting Tijdelijke Arbeidskrachten	10
4. PLANBESCHRIJVING	
4.1 Projectbeschrijving	13
5. RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEKEN	
5.1 Geur	14
5.2 Geluidhinder	14
5.3 Bodem	14
5.4 Leidingen en infrastructuur	14
5.5 Archeologie	15
5.6 Flora- en Faunawet	15
5.7 Waterparagraaf	17
5.8 Externe veiligheid	18
5.9 Besluit Luchtkwaliteit	18
5.10 Verkeerskundige aspecten	18
5.11 Beschermde en beeldbepalende elementen	18
5.12 Economische uitvoerbaarheid	
6. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	20
7. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN	
7.1 Procedure	22
7.2 Overleg	22
7.3 Planstukken	22

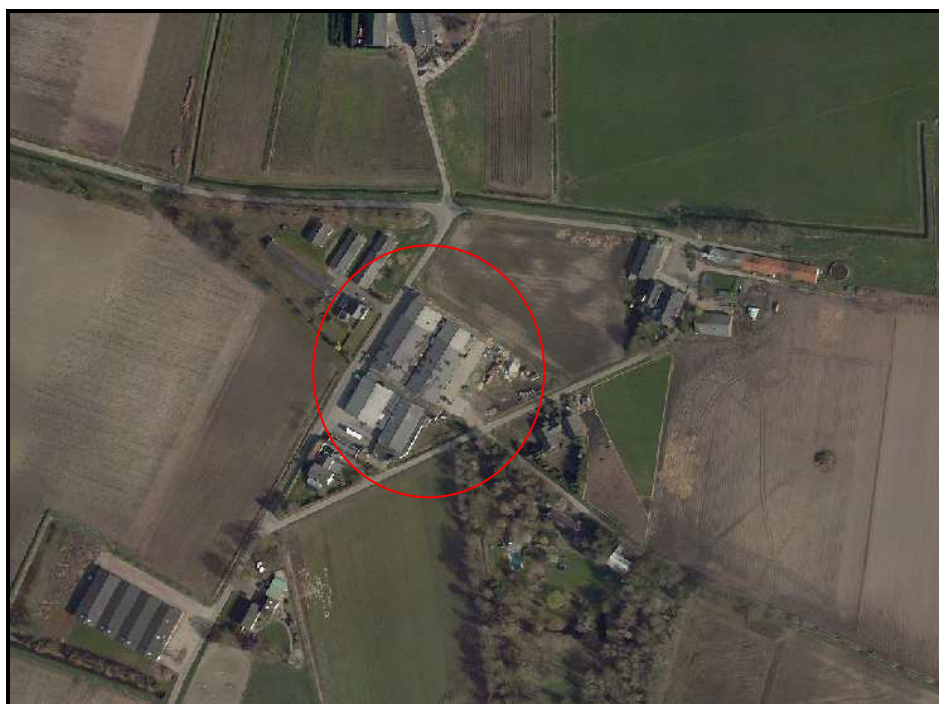
BIJLAGEN

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het project

Aan de Dekeshorst 18 wordt door initiatiefnemer, de heer Theo Rooijackers, een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf richt zich op de teelt van vollegrondsgroenten in de vorm van Chinese kool, asperges, spitskool en sla (radicchio rosso). Binnen het bedrijf worden momenteel reeds buitenlandse werknemers gehuisvest. Hiervoor is door de voormalige gemeente Helden een gebruikersvergunning verleend. Door de ontwikkeling van het bedrijf is de bestaande huisvestingsgelegenheid te klein geworden. Derhalve heeft initiatiefnemer een plan uitgewerkt waarbij in pandig een nieuwe huisvestingsruimte wordt gecreëerd waardoor er meer plaats is en de werknemers op een kwalitatief goede manier binnen het bedrijf worden gehuisvest.

Middels onderhavige procedure wordt er planologisch ruimte gecreëerd om tijdelijke werknemers ten behoeve van het eigen bedrijf te huisvesten.



Afbeelding 1: luchtfoto, locatie Dekeshorst 18 (rood omcirkeld)

1.2 Huidige planologische regelingen

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ontheffing gevraagd van het huidige vigerende bestemmingsplan. De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 1991 van de gemeente Helden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 16-09-1991, nr. 9-19, (gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit van GS van Limburg van 28-04-1992, nr. 92/14141R, in werking getreden en onherroepelijk geworden per datum K.B. van 20-10-1995, nr. 95.007531

De bebouwing is gelegen binnen de bestemming “Agrarisch, Agrarisch bedrijf”. Het bedrijf beschikt daarmee over een zogenaamd “verbaal bouwblok” van 1 hectare. Hierop is de bestaande bebouwing gerealiseerd. Voor het bedrijfsgebouw is in het verleden reeds een bouwvergunning verleend. Om het huisvesten van de werknemers in het gebouw mogelijk te maken dient het gebruik van de ruimte nog planologisch gewijzigd te worden. Voor het in pandig verbouwen van de bedrijfsruimte wordt nu een omgevingsvergunning aangevraagd waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt. Binnen de voorschriften van de vigerende bestemming is het niet mogelijk om het gebruik rechtstreeks toe te staan. Het is derhalve noodzakelijk om een afwijkingsprocedure te doorlopen.

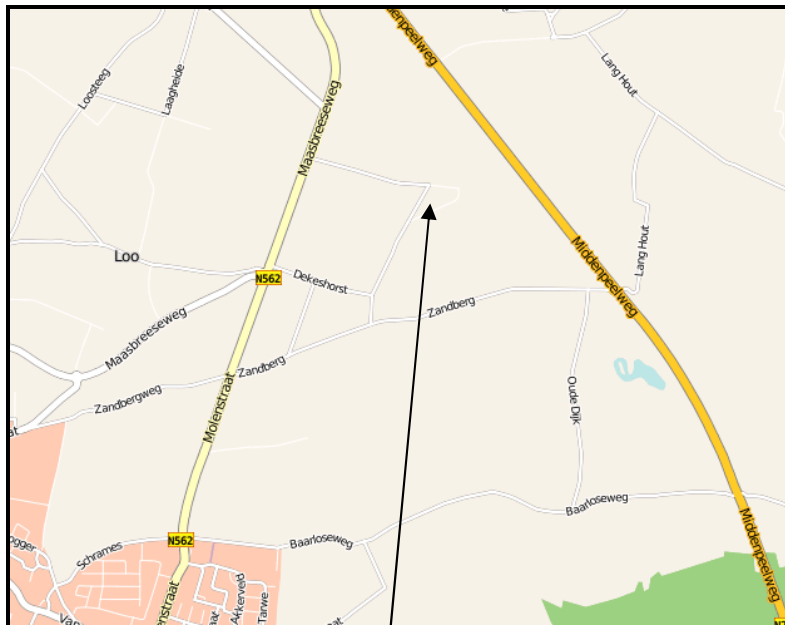
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1. Beschrijving locatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen aan de Dekeshorst 18 te Helden. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Helden, sectie V, nummer 774.

Het betreft hier een voormalige champignonkwekerij die door initiatiefnemer geschikt is gemaakt voor het bewaren, koelen, sorteren en verkoopklaar maken van vollegrondstuintbouwproducten. De woning die de oorspronkelijke bedrijfswoning vormt is in het verleden van het bedrijf afgesplitst.

De locatie is gelegen in het buitengebied van Helden. In de omgeving zijn enkele woningen van derden gelegen. In de directe omgeving zijn een zestal woningen gelegen waarvan er zes bestemd zijn als “agrarisch” en één woning die de bestemming “Wonen” heeft.



Afbeelding 2: ligging locatie Dekeshorst 18

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Op 17 januari 2006 heeft een meerderheid van de Eerste kamer ingestemd met de Nota ruimte. Deze nota werd op 17 mei 2005 reeds aangenomen door de Tweede kamer. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het Rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling – transformatie- en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie. Bescherming en ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie zijn essentieel in waardevolle landschappen. Het niet verstedelijkte karakter staat voorop. Verrommeling en functieverlies van gebieden ondermijnen de ruimtelijke kwaliteit van een aantal landschappen van nationaal belang.

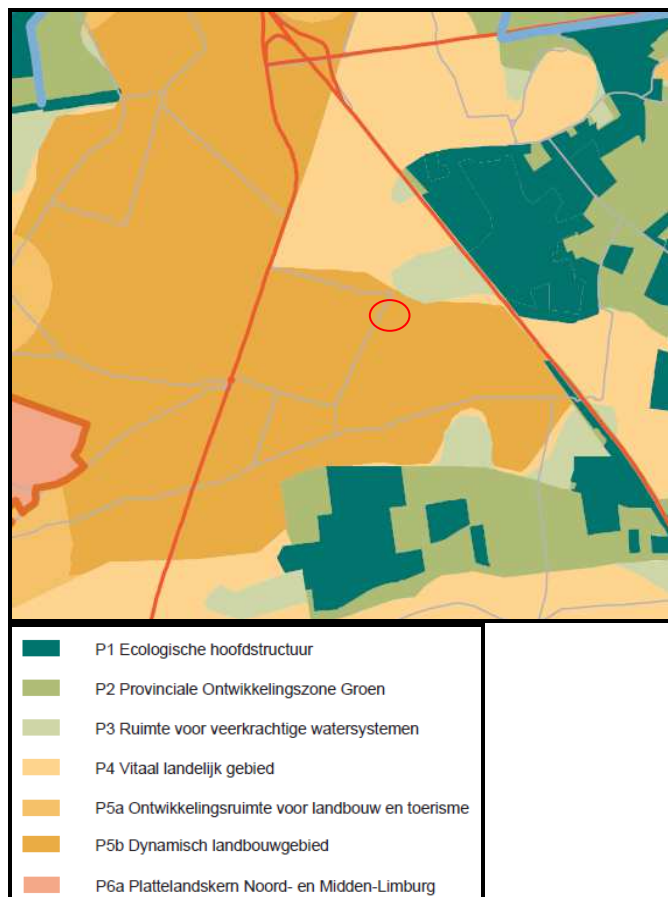
De basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De nota ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen gebonden zijn. Het kan gaan om inhoudelijke, wettelijke eisen, procesmatige eisen of financiële eisen. In onderhavige onderbouwing wordt ingegaan op bovengenoemde punten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is vastgesteld op 29 juni 2001 en bevat de hoofdlijnen van het Provinciale omgevingsbeleid. Het POL integreert het beleid zoals dat tot dusverre was opgenomen in diverse beleidsplannen met hun herzieningen en uitwerkingen tot een plan voor de fysieke omgeving. Het POL heeft de wettelijke status van Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Verkeers- en vervoersplan. Op 22 september 2006 is de herziening van het POL vastgesteld. Deze herziening gaat door het leven als POL2006. Daarna is het POL nog een aantal keer geactualiseerd, de laatste actualisatie dateert van oktober 2010.

Volgens het POL is de genoemde locatie gelegen in een gebied met perspectief P5b, oftewel Dynamisch landbouwgebied. P5b heeft betrekking op de concentratiegebieden voor de glastuinbouw en de Landbouwontwikkelingsgebieden voor de intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Het betreft gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord- en Midden Limburg. Binnen P5 komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. De LOG's zijn zoekgebieden voor projectmatige en/of individuele nieuwvestigingen van intensieve veehouderij.



Afbeelding 3: uitsnede POL kaart (locatie rood omcirkeld)

Onderhavig plan leidt tot het gewijzigde gebruik van een reeds vergunde bedrijfsruimte op een bestaand, volwaardig agrarisch bedrijf. Hierbij is er dus geen sprake van aantasting van waarden. Het plan past daarmee binnen de doelstellingen van het POL2006.

3.2.2 Reconstructieplan Noord en Midden Limburg

Volgens het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg dat op 1 juni 2004 is bekendgemaakt, ligt het bedrijf in een Verwevingsgebied. Volgens de definitie van het begrip verwevingsgebied is het gericht op de verweving van landbouw, wonen en natuur. Het gaat hier om een bestaand bedrijf waar geen sprake is van intensieve veehouderij. Het voorliggende plan is daarmee niet in strijd met het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in het gemeentelijke beleid vast te leggen.

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 provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL aanvulling “Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering”. In deze POL aanvulling zijn de hoofdlijnen van het kwaliteitsmenu als het ware verankerd. De gemeente dient het kwaliteitsmenu uit te werken in gemeentelijk beleid. De gemeente Peel en Maas heeft het kwaliteitsmenu doorvertaald in het gemeentelijke kwaliteitskader. In samenspraak met de gemeente is een inpassingsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met het Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.2.4 Handreiking ruimtelijke ontwikkeling

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben in oktober 2005 de “Handreiking ruimtelijke ontwikkeling” vastgesteld, waarmee zij een reeks van bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke inrichting overdragen aan de gemeenten. Deze handreiking is in januari 2007 geactualiseerd. Voor de regeling agrarische bouwkavels gelden het POL, BOM+ en het Reconstructieplan als toetsingskader. Na vaststelling van het Reconstructieplan en BOM+ zijn de bovenmaten voor agrarische bouwkavels vervangen door referentiematen. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw op grond van het POL, Reconstructieplan en BOM+ zijn samengevat in een geactualiseerde tabel. In perspectief 4 is ontwikkeling van een grondgebonden bedrijf mogelijk middels toepassing van BOM+. Zoals reeds eerder aangegeven is de BOM+ regeling vervangen door het Limburgs Kwaliteitsmenu. In onderhavige procedure is er geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. Hiermee is er geen strijd met de Handreiking ruimtelijke ontwikkeling. Voor het huisvesten van arbeidsmigranten wordt verwezen naar de Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten (paragraaf 3.2.5).

3.2.5 Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten

De meest recente versie van de beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten dateert van juni 2008. In deze notitie wordt verwoord hoe en onder welke voorwaarden omgegaan moet worden met verschillende vormen van huisvesting van arbeidsmigranten. Op pagina 6 en 7 van de notitie wordt ingegaan op het huisvesten van arbeidsmigranten bij een bestaand agrarisch bedrijf. Hieraan worden door de Provincie Limburg een aantal voorwaarden gekoppeld, te weten:

- Voldoende oppervlak per werknemer (10-12 m2) met enige privacy;
- Minimaal 1 douche en toilet per 6 werknemers;
- Bij grotere groepen is een “huiskamer” en ontspanningsruimte noodzakelijk;
- Dagelijks beheer met goede afspraken ter voorkoming van overlast in de omgeving;
- (brand)veiligheid conform wettelijke eisen;
- per werknemer een handboek met huis- en leefregels in de taal van herkomst;
- een gebruiksvergunning of inspectierapport van de brandweer;
- communicatieprotocol en klachtenregistratie;
- het gebouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen;
- ruimtelijke inpassing in de vorm van BOM+.

Het gebouw heeft een oppervlak van 17.6 m2 per persoon met mogelijkheden voor privacy, daarnaast is er per 6 personen een douche en toilet aanwezig. Er zijn in het gebouw een drie gezamenlijke ruimtes aanwezig die dienst doen als “huiskamer”. Het gebouw heeft twee bouwlagen en voldoet aan de wettelijke veiligheidseisen. Tevens wordt er een gebruiksvergunning aangevraagd. De BOM+ regeling is inmiddels vervangen door het Limburgs kwaliteitsmenu. Ter invulling van het Limburgs Kwaliteitsmenu is er een landschappelijke inpassing opgesteld (hoofdstuk 6) waarin invulling wordt gegeven aan het Kwaliteitsmenu. Per werknemer zal een handboek ter beschikking komen met daarin de huis- en leefregels in de taal van herkomst. Tenslotte zijn er afspraken vastgelegd inzake beheer en communicatie ter voorkoming van overlast. Daarnaast wordt er een klachtenregistratie bijgehouden. Deze zijn bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd en maken daar onlosmakelijk onderdeel van uit.

Op basis van het bovenstaande kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie aan de Dekeshorst 18 is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Helden. Het perceel heeft de hoofdbestemming “Agrarisch, agrarisch bedrijf”. Binnen deze bestemming is het niet rechtstreeks mogelijk om het gewenste gebruik voor huisvesting van werknemers mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of ontheffingsbevoegdheden opgenomen om onderhavig plan mogelijk te maken. Dit is dus geen optie. Resteert is de mogelijkheid tot een planologische afwijking. Hiermee kan het gewenste gebruik mogelijk gemaakt worden.

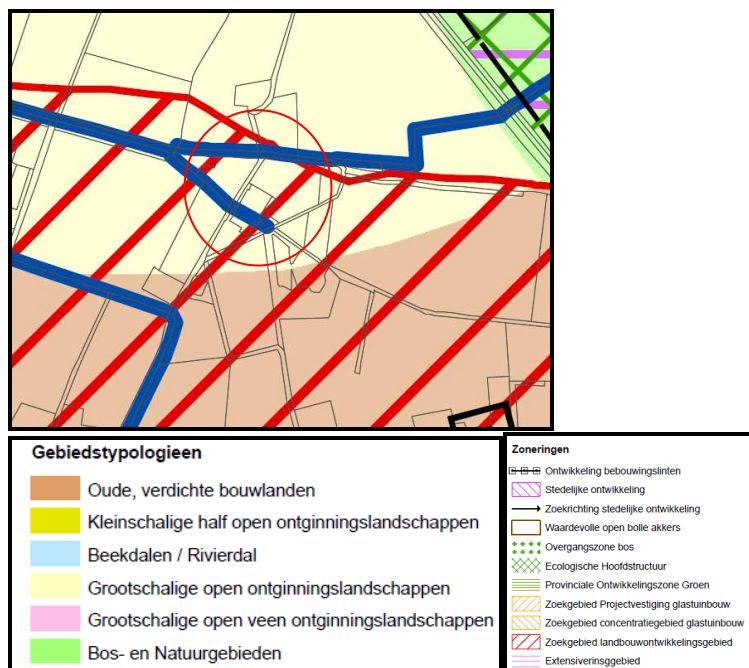
3.3.2 Structuurvisie Buitengebied

In de raadsvergadering van 21 december 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Buitengebied vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit globaal gezien uit een aantal onderdelen, namelijk: het structuurplan Buitengebied 2008 met enkele aanvullingen, de structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, het Kwaliteitskader en Archeologiebeleid.

De betreffende onderdelen worden hieronder verder uitgewerkt en beschreven.

Structuurplan Buitengebied 2008

Op 17 december 2008 hebben de gemeenteraden van Helden, Kessel, Maasbree en Meijel het structuurplan voor het buitengebied vastgesteld. Volgens dit structuurplan is de locatie gelegen binnen de aanduiding “Grootschalig open ontginningslandschap”.



Afbeelding 4: uitsnede kaart Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas

De grootschalige open ontginningen liggen vooral ten zuidwesten en ten noorden van Helden, ten noorden van Maasbree en verder verspreid over de gemeenten. Deze ontginningen liggen op de voormalige heide gebieden op de hogere zandgronden en zijn pas laat (na 1890) ontgonnen.

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

- versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties;
- versterking van de intensieve veehouderij en glastuinbouw in de daarvoor aangewezen gebieden;
- ruime toelating van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- hoge, permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn goed mogelijk als de openheid maar zoveel mogelijk behouden blijft.

Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een perceel dat nu reeds bebouwd is. De benodigde voorzieningen worden met uitzondering van de parkeervoorzieningen in pandig gerealiseerd. De parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op bestaande verhardingen. Hiermee is er rekening gehouden met de uitgangspunten uit het structuurplan. Onderhavig plan past daarmee binnen de doelstellingen van het Structuurplan Buitengebied regio Peel en Maas.

Structuurvisie IV en glas

De structuurvisie voor Intensieve veehouderij en glastuinbouw geeft de kaders weer waarbinnen intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven zicht verder kunnen ontwikkelen. Onderhavig plan betreft geen intensieve veehouderij of glastuinbouw zodat het geen toetsingskader geeft voor dit plan.

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas

De gemeente Peel en Maas heeft naar aanleiding van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan buitengebied het hierboven beschreven Structuurplan opgesteld. Het structuurplan is er op gericht ruimte te bieden aan ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de ruimtelijke kwaliteit tevens versterkt wordt. Om invulling te geven aan het aspect ruimtelijke kwaliteit is het “Concept Kwaliteitskader Peel en Maas” opgesteld. Op basis van het kwaliteitskader kan aan de hand van de gebiedstypologieën uit het structuurplan bepaald worden welke tegenprestatie er bij welke ontwikkeling geleverd dient te worden. Het kwaliteitskader vraagt om een inpassing en tegenprestatie op het moment dat er sprake is van nieuw ruimtebeslag.

In dit geval is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag, er wordt ruimte voor huisvesting gecreëerd in een reeds vergund bedrijfsgebouw. Het ruimtebeslag is daarmee in het verleden reeds vergund. Het kwaliteitskader kent geen categorie in pandige verbouwingen. In overleg met de gemeente Peel en Maas is besloten om de categorie “basiskwaliteit” toe te passen. Dit betekent dat 10% van de ruimte waarvan het gebruik wijzigt aan “groen” inpassing plaats dient te vinden. Het gebouw heeft een oppervlak van 317 m² (181 m² begane grond en 136 m² op de eerste verdieping). Dat heeft tot gevolg dat er een oppervlak van tenminste 32 m² aan inpassingsmaatregelen genomen dient te worden.

Aanvrager heeft een inpassingsplan opgesteld waarbij rekening gehouden is met dit uitgangspunt en de locatie in het landschap ingepast wordt. In totaal wordt er 84 m² beplanting gerealiseerd in de vorm van een haag. Om vanuit de woonlocatie zoveel mogelijk zicht te houden op de huisvestingsgelegenheid zal deze haag niet hoger worden dan 120 centimeter. Het inpassingsplan komt in hoofdstuk 6 aan de orde. Hiermee wordt voldaan aan het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas.

Archeologiebeleid

De gemeente Peel en Maas heeft ter uitvoering van het verdrag van Malta en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een eigen archeologiebeleid voorbereid, dit is in juli 2011 vastgesteld. Hiervoor is een gemeentelijke archeologische waarden en –beleidskaart opgesteld. Deze kaart geeft weer wat de kans is op aanwezigheid van archeologische waarden.

Afhankelijk van de oppervlakte van de verstoring en de verstoringdiepte kan bepaald worden of er op een perceel archeologisch onderzoek verricht dient te worden. Hoe groter de kans op het aantreffen van archeologische waarden des te eerder er onderzoek er verricht moet worden. In paragraaf 5.5 wordt verder ingegaan op het aspect archeologie.

3.3.3 Beleidsnotitie Huisvesting Tijdelijke Arbeidskrachten

Op 3 juni 2009 hebben de raden van de samenwerkende gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel (inmiddels Peel en Maas) besloten nieuw beleid vast te stellen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. In de vastgestelde notitie "Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten regio Peel en Maas" zijn beleidsuitgangspunten vastgesteld voor de volgende vormen van huisvesting voor de doelgroep tijdelijke arbeidskrachten, die voornamelijk bestaat uit buitenlandse werknemers. In januari 2011 heeft er een reparatie van het hierboven genoemde beleid plaatsgevonden naar aanleiding van een aantal in de praktijk blijkende problemen/onvolkomenheden.

Onder paragraaf 5.6.1. van het in januari 2011 gerepareerde beleid (Raadsvoorstel 2011-009 2) staan een aantal voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij verbouwing/nieuwe bebouwing binnen het agrarisch bouwblok.

In dit geval is er sprake van huisvesting op een agrarisch bedrijf. Hieraan stelt de notitie een aantal eisen:

- a. Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn. Hiervan kan incidenteel ontheffing verleend worden, waarbij moet worden aangetoond voor welke werknemers de ontheffing wordt gevraagd (van welke ondernemer) en voor welke periode. Indien een bedrijf meerdere bedrijfslocaties heeft mag de huisvesting voor die locaties geconcentreerd op één bedrijfslocatie plaatsvinden.
Het bedrijf omvatte in 2011 de teelt van 7 hectare asperges, 25 hectare Chinese kool, 6 ha sla en 4 hectare spitskool. De arbeidsbehoefte van het bedrijf is dermate groot dat in het seizoen de gewenste huisvesting volledig benodigd is. Voor de teelt van asperges bestaat de arbeidsbehoefte uit ca. 2.5 tot 3 personen per hectare. De behoefte voor de aspergeteelt komt daarmee momenteel uit op ca. 18 tot 21 personen. Voor de teelten van Chinese kool, spitskool en sla kan gemiddeld volstaan worden met 0.5 tot 0.6 persoon per hectare. Uitgaande van de teelt van ca. 35 hectare ligt daarmee de behoefte aan huisvestingsgelegenheid uit op ongeveer 17 tot 21 personen. Gerelateerd aan de beschikbare ruimte en benodigde voorzieningen is er voor gekozen om huisvesting te realiseren voor 18 personen. De volledige huisvesting zal vrijwel jaarrond gebruikt worden met een wisselende bezetting per ruimte. In de maanden december en januari zal de bezetting van de ruimte erg laag liggen.
- b. De huisvestingsgelegenheden worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen. *De ruimte die in gebruik wordt genomen is momenteel reeds vergund als bedrijfsruimte en is daarmee ook een bedrijfsgebouw.*
- c. De huisvestingsvoorziening moet op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning worden gerealiseerd op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats. *De woning behorende bij het bedrijf is in het verleden afgesplitst. Hierin zijn momenteel derden woonachtig. Initiatiefnemer is woonachtig op de locatie Dekeshorst 21. Deze locatie ligt op ca. 140 meter afstand van de huisvestingsgelegenheid. Strikt gezien is de woning waarin de bedrijfsvoerder woont en de locatie waar de werknemers zijn gevestigd niet op hetzelfde perceel gelegen. Daarmee wordt niet voldaan aan het gestelde in deze bepaling. **Het is voor aanvrager niet haalbaar om de huisvesting op de locatie Dekeshorst 21 te realiseren. In het verleden was hier huisvestingsgelegenheid aanwezig voor het huisvesten van 3 personen. Middels onderhavige procedure wordt voor 18 personen huisvesting gecreëerd. Deze is binnen de locatie Dekeshorst 21 niet binnen vrijkomende ruimten te realiseren. Dit zou tot gevolg hebben dat er aan de locatie Dekeshorst 21 een nieuw logiesgebouw gebouwd zou moeten worden, of dat een bestaand functioneel bedrijfsgebouw omgebouwd zou moeten worden tot logiesgebouw en er een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd zou moeten worden. Dit met de wetenschap dat er aan de***

Dekeshorst 18 een leegstaande ruimte beschikbaar is die uitstekend kan voldoen voor huisvesting van werknemers. Dit zou leiden tot een extreem hogere investering voor aanvrager. Tevens is het zo dat de locatie Dekeshorst 21 niet in eigendom is bij aanvrager. Hij huurt de locatie. Het is niet haalbaar om bij een financier middelen te krijgen voor het realiseren van een huisvestingsgelegenheid op andermans eigendom. Derhalve is het niet haalbaar om de huisvesting te creëren aan de Dekeshorst 21 en is gekozen voor de locatie Dekeshorst 18 als locatie waar huisvesting plaatsvindt.

In het ingenomen principestandpunt staat verwoord dat het College is voornemens is om medewerking te verlenen aan het plan onder de voorwaarden dat er een goed toezichtplan wordt opgesteld en dat de ondernemer woonachtig blijft op de locatie Dekeshorst 21. Middels deze voorwaarden wordt gewaarborgd dat er goed toezicht wordt gehouden op de huisvestingsruimte.

Hiermee kan, ondanks de woning op 140 meter afstand ligt, alsnog bereikt worden dat overlast voor de omgeving zoveel mogelijk beperkt blijft. Dhr. Rooyakkers heeft schriftelijk verklaard dat hij woonachtig zal blijven op de locatie Dekeshorst 21 zolang de huisvestingsruimte in gebruik is. Het toezichtplan is door initiatiefnemer opgesteld en ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Hiermee wordt er aan de in het principestandpunt gestelde voorwaarde voldaan.

Om de strijdigheid van deze bepaling op te heffen is de gemeente Peel en Maas voornemens om het beleid aan te passen. Hiertoe zal het College een voorstel aan doen aan de gemeenteraad. Deze zal het gewijzigde beleid vaststellen. Tevens zullen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied de locaties Dekeshorst 18 en 21 aan elkaar gekoppeld worden.

- d. *De voorziening ligt op hetzelfde perceel als de woning en is vanuit de openbare weg goed bereikbaar. Zoals hierboven reeds aangegeven is de woning behorende bij het bedrijf in het verleden afgesplitst. Aangezien de locatie Dekeshorst 21 niet in eigendom is bij initiatiefnemer is het niet mogelijk om de huisvesting hier te realiseren. Omdat er vanuit de locatie Dekeshorst 21 direct zicht is op de huisvestingsgelegenheid (Dekeshorst 18) is er voor gekozen om hier de huisvesting te realiseren. De locatie is vanuit de openbare weg goed bereikbaar.*
- e. *Als de behoefte aan huisvesting niet (meer) noodzakelijk blijkt moet er 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 kan plaatsvinden. Mocht blijken dat de voorziening niet meer benodigd is dan kan deze omgezet worden naar een bedrijfsruimte.*
- f. *Het maximale aantal te huisvesten mensen dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en parkeervoorzieningen. Zoals reeds onder punt a. aangegeven is de ruimte afgestemd op de arbeidsbehoefte binnen het bedrijf, de locatie is goed bereikbaar en er is ruim voldoende parkeervoorziening. Er worden ter plaatse van de huisvestingsvoorziening namelijk extra parkeerplaatsen gerealiseerd.*
- g. *Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 mini-keuken per 6 personen. Er wordt huisvesting gecreëerd voor 18 personen. Er zijn 3 toiletten, 3 douches en 3 keukensblokken aanwezig na realisatie. Hiermee wordt voldaan aan deze bepaling.*
- h. *Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw van een huisvestingsgedeelte bij een bedrijf zijn woonunits niet meer toegestaan. Er zijn geen units geplaatst en deze komen er ook niet.*
- i. *Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (Limburgs Kwaliteitsmenu) van de te plaatsen verbouw en nieuwbouw. Er is door aanvrager gekeken naar de mogelijkheden tot inpassing van het perceel. Zoals reeds gesteld in paragraaf 3.3 is er een inpassingsplan opgesteld waarmee de locatie in de omgeving ingepast wordt. De landschappelijke inpassing komt terug in hoofdstuk 6. Hiermee wordt voldaan aan deze bepaling.*

- j. Voor deze bebouwing is een exploitatievergunning noodzakelijk naast de planologische verankering. Om een dergelijke exploitatievergunning te kunnen verlenen dient in ieder geval voldaan te worden aan een aantal minimale voorwaarden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
1. voldoende parkeergelegenheid (bij voorkeur op eigen terrein).
 2. een adequaat beheer: toezicht en controle, zoals een aanspreekpunt en 24 uur aanwezigheid.
 3. een adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

Uit overleg tussen initiatiefnemer en gemeente is gebleken dat er geen exploitatievergunning aangevraagd hoeft te worden. Desondanks is er uitdrukkelijk aandacht besteed aan de genoemde punten. Er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein, hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.10. Tevens is er continu toezicht op het bedrijf. Tevens is er een communicatieprotocol en klachtenregistratie opgesteld en dit zal bijgehouden worden en is te allen tijde beschikbaar.

Naast de hierboven genoemde bepalingen dient er eveneens getoetst te worden aan een aantal algemene bepalingen, deze worden genoemd onder punt 6 van het beleid. Deze luiden als volgt:

- a. De in deze notitie opgenomen huisvestingsmogelijkheden worden verankerd in een op te stellen bestemmingsplan, met dien verstande dat, als het aantal van 40 werknemers wordt overschreden, altijd eerst de Raad geconsulteerd dient te worden. *Er wordt ruimte gecreëerd om in totaal maximaal 18 mensen te huisvesten. Het is dus niet nodig om de gemeenteraad te consulteren.*
- b. Bij alle huisvestingsvormen dient voldaan te worden aan de volgende eisen:
 1. Voldoende oppervlakte per werknemer/bewoner (10-12 m²) met enige privacy; *De ruimte omvat in totaal 317 m² en er kunnen 18 mensen gehuisvest worden. Per werknemers is er daarmee 17.6 m² beschikbaar. Door het realiseren van 3 woon/leefkamers is het mogelijk dat de bewoners zich ofwel in één van de woonkamers of op de slaapkamer terugtrekken en zodoende over voldoende privacy beschikken.*
 2. Alle huisvesting dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit; *Het pand voldoet aan de eisen, hieraan is namelijk getoetst in de aanvraag omgevingsvergunning.*
 3. De huisvestingsgelegenheden mogen het gehele jaar als zodanig worden gebruikt, met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar mag “wonen” in een voorziening; *hieraan zal het bedrijf zich houden. Werknemers zijn gemiddeld gezien 6 tot 7 maanden werkzaam op het bedrijf. Daarna komen er nieuwe medewerkers die gebruik maken van de ruimte. Uit het nachregister is eenduidig op te maken hoelang medewerkers gebruik maken van de huisvestingsgelegenheid.*
 4. Dagelijks beheer met goede afspraken in een door de gemeente goed te keuren protocol ter voorkoming van overlast in de omgeving; *het bedrijf heeft een protocol ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden.*
 5. (Brand)veiligheid conform wettelijke eisen; *hieraan wordt voldaan. Het plan is voorgelegd aan de brandweer en akkoord bevonden.*
 6. Bijhouden van een register met namen van werknemers/bewoners; *hieraan zal voldaan worden*
 7. Per werknemer een handboek met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst; *iedere werknemer heeft een handboek met huis- en leefregels te beschikking.*
 8. Een gebruikersvergunning en/of goedkeuring van de brandweer; *een gebruikersvergunning zal aangevraagd worden.*
 9. Communicatieprotocol en klachtenregistratie bij logiesgebouwen; *dit is opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. Met de gemeente is hierover overeenstemming bereikt. Er wordt derhalve voldaan aan dit punt.*
 10. Ruimtelijke inpassing op basis van het Limburgs kwaliteitsmenu en realisering van infiltratievoorzieningen voor regenwater als gevolg van nieuwe bebouwing en/of verhardingen. *Er is een landschappelijke inpassing opgesteld waarmee voldaan wordt uit de bepalingen uit het Limburgs Kwaliteitsmenu en het gemeentelijke Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. De landschappelijke inpassing komt terug in hoofdstuk 6.*

Onderhavig plan voldoet daarmee met uitzondering van punt c. aan de bepalingen uit de beleidsnotitie voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Er dient daarmee afgeweken te worden van het gemeentelijke beleid. De gemeente Peel en Maas is voornemens om het beleid aan te passen. Hiertoe wordt een raadsvoorstel uitgewerkt.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Projectbeschrijving

Het nu voorliggende plan voorziet in het gebruik van een bestaande bedrijfsruimte voor het huisvesten van 18 tijdelijke buitenlandse werknemers. Deze ruimte wordt inpandig verbouwd zodat er een ruime huisvestingsgelegenheid ontstaat die aan de eisen van deze tijd voldoet.

De ruimte heeft een oppervlak van circa 181 m² op de begane grond en circa 136 m² op de verdiepingsvloer. Het totaal komt daarmee uit op 317 m². Op de begane grond worden een drietal woonkamers gerealiseerd, die ook elk over een eigen keuken beschikken. Deze hebben ieder een oppervlak van ruim 40 m². Daarnaast worden er sanitaire voorzieningen aangebracht bestaande uit een drietal toiletten en 3 douches. Tenslotte is er een wasruimte waar de werkkleding gewassen en gedroogd kan worden. Op de verdieping worden 7 slaapkamers gerealiseerd, het gaat hier om 4 driepersoonskamers en 3 tweepersoonskamers.



Afbeelding 5: inpandig te verbouwen bedrijfsruimte (rood omcirkeld)

5. RANDVOORWAARDEN/RESULTATEN ONDERZOEK

5.1 Geur

In de omgeving van de beoogde locatie zijn woningen van derden en agrarische bedrijven gelegen. Op basis van het bepaalde in de Wet geurhinder en het Besluit Landbouw milieubeheer dient er tussen verblijfsgebouwen en dierverblijven een afstand aangehouden te worden van tenminste 50 meter in het buitengebied en ten minste 100 meter binnen de bebouwde kom. De huisvesting ligt op 137 meter afstand tot de hoek van de varkensstal op de locatie Dekeshorst 24. De woning aan Dekeshorst 22 ligt op ca. 113 meter vanaf de hoek van de varkensstal en vormt daarmee veel eerder een beperking. De bebouwde kom van Helden ligt op ruim 2 kilometer. Aan de gestelde afstandseisen wordt voldaan. Het voorgenomen plan belemmert dus geen veehouderijbedrijven in de omgeving.

Daarnaast dient er gekeken te worden of er ter plaatse sprake kan zijn van een goed- woon en leefklimaat. Dit kan middels het programma V-stacks gebied en V-stacks vergunning. Er heeft een toetsing plaatsgevonden naar de geurbelasting op het verblijfsgebouw. De veehouderijen aan de Dekeshorst 10 en de Dekeshorst 24 veroorzaken een geurbelasting van respectievelijk 2.0 en 3.7 odour units (o.u.) per m³ op de huisvestingsgelegenheid. Volgens de normering uit de Wet geurhinder en veehouderijen mag de maximale belasting 14.0 o.u. per m³ bedragen. Hiermee wordt er ruimschoots voldaan aan de wettelijke bepalingen en kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijven. Het aspect geurhinder is geen beperkende factor voor het plan.

5.2 Geluid

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 geldt van 30 kilometer per uur 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 begripsbepaling 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 niet noodzakelijk. Wel zullen aan de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit eisen gesteld worden aan de geluidswaarden in het gebouw. Deze mogen maximaal 33 dB bedragen. Aan deze waarde dient getoetst te worden.

5.3 Bodem

Op de locatie is in december 2002 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (CBB, 3000432, 20 december 2002). Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de geplande huisvesting van buitenlandse werknemers.

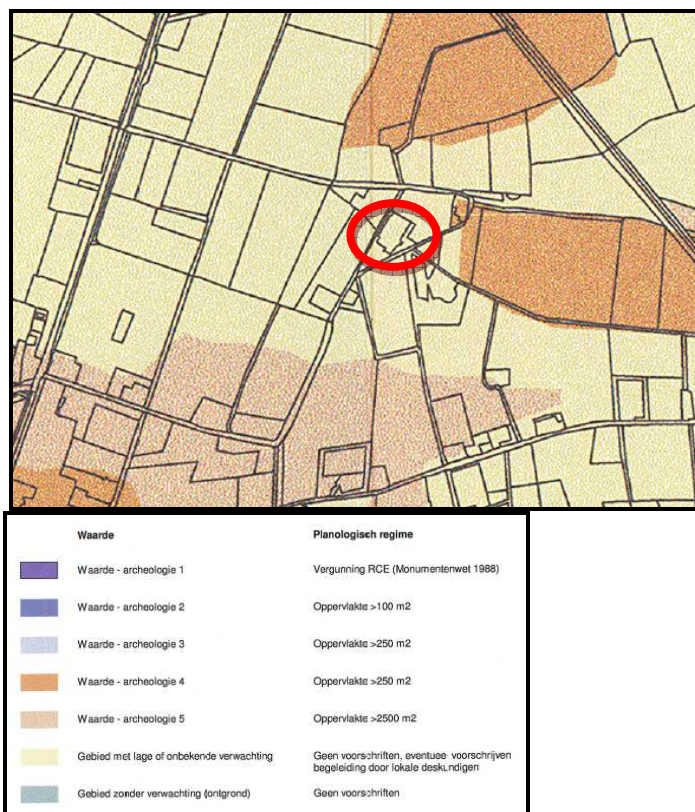
5.4 Leidingen en infrastructuur

Voor zover bekend zijn er in het plangebied geen openbare leidingen en infrastructuur gelegen waarmee bij de realisatie van het project rekening moet worden gehouden.

5.5 Archeologie

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen. De gemeente Peel en Maas heeft ter uitvoering van het verdrag van Malta en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een eigen archeologiebeleid voorbereid, dit is in juli 2011 vastgesteld. Hiervoor is een gemeentelijke archeologische waarden en –beleidskaart opgesteld. Volgens deze kaart is er sprake van een zone met een lage kans op archeologische resten. Op basis hiervan is een nader archeologisch onderzoek ter plaatse niet noodzakelijk.



Afbeelding 6: uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Peel en Maas

Aangezien er enerzijds sprake is van lage verwachtingswaarde en anderzijds sprake is van een inpassende aanpassing van een vergund gebouw vindt er geen verstoring van de bodem plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarmee ook niet noodzakelijk.

5.6 Flora en Faunawet

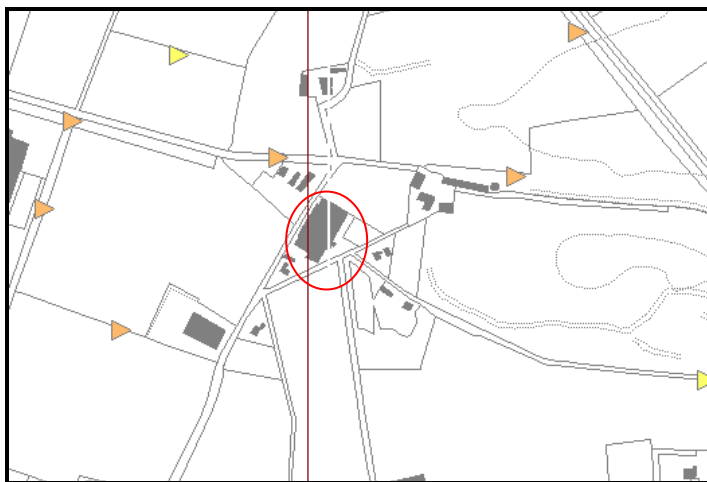
Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- de rode lijst-soorten
- niet bedreigde maar wel minder algemeen voorkomende soorten
- algemeen voorkomende soorten

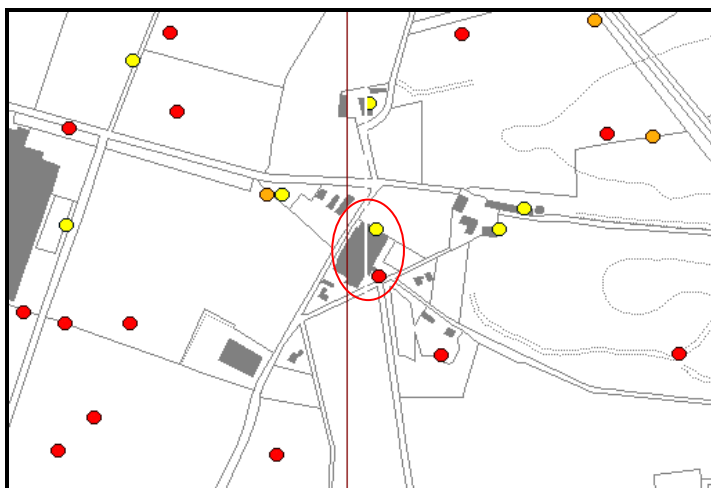
Als soorten uit de eerste categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de derde categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

Het perceel waarop onderhavig project betrekking heeft is reeds jarenlang enerzijds bebouwd en anderzijds als erf in gebruik bij het agrarisch bedrijf. Door het gebruik tot op heden komen op het perceel zelf geen planbeschermde planten en diersoorten voor. Dit blijkt ook uit de natuurgegevens van de Provincie Limburg.



Afbeelding 7: beschermde soorten planten

Voor de verkenning van de omgeving ten behoeve van de onderbouwing is gebruik gemaakt van de gegevens afkomstig van de Provincie Limburg. In het kilometervak waarin de locatie aan de Dekeshorst gelegen is (199-372) wordt melding gemaakt van soorten van de Rode Lijst. Het gaat hier om de zomertortel. Deze soort komt voort in agrarische gebieden. De zomertortel is medio 2002 waargenomen aan de zuidzijde van het bedrijfsgebouw. Hier werden in het verleden kerstdennen geteeld. Deze waren ten tijde van het verwerven van de locatie niet meer aanwezig. De nieuwe huisvesting wordt aan de Noordzijde van het gebouw gecreëerd. Daarmee wordt de afstand alleen maar vergroot. Dit zal geen negatieve effecten veroorzaken. Aan de noordzijde van het perceel is de holenduif waargenomen dit is eveneens medio 2002 geweest. Ten tijde van de waarnemingen stond het bedrijf leeg, medio 2003 heeft initiatiefnemer deze locatie verworven en omgezet van een champignonkwekerij naar een vollegrondstuinbouwbedrijf. Door het intensieve gebruik van het erf is het niet reëel dat er zich op het terrein kwetsbare soorten bevinden.



Afbeelding 8: broedvogel gegevens Provincie Limburg

Om eventuele effecten in beeld te krijgen heeft initiatiefnemer het IVN het voorgenomen plan laten beoordelen en is gekeken naar aanwezigheid van bepaalde soorten. Het IVN heeft hierover een advies uitgebracht (bijlage 1). Uit het advies blijkt dat aanwezige soorten niet geschaad worden door het plan. Onderdeel van het advies is om op de locatie Dekeshorst 21 een uilenkast te plaatsen voor de steenuil.

Samengevat kan gesteld worden dat door het project aanwezige soorten niet geschaad worden.

5.7 Waterparagraaf

Het hemelwater van bestaande daken en verhardingen stroomt in de bestaande situatie indirect af op het oppervlaktewater. In onderhavig plan wordt uitsluitend het gebruik van de ruimte gereguleerd. Er komt geen nieuwe bebouwing en verharding bij.

Uitvoering van het project zal leiden tot extra afvalwater, hoofdzakelijk van de sanitaire voorzieningen. Dit water zal worden geloosd op de riolering.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is als gevolg van het bouwplan niet te verwachten. Het gaat tenslotte om een in pandige verbouwing van een reeds vergund gebouw.

Medio 2006 heeft het waterschap Peel en Maasvallei besloten dat ruimtelijke plannen die een omvang hebben van minder dan 2000 m² en niet in de nabijheid liggen van een aandachtsgebied niet door het Waterschap beoordeeld hoeven te worden. In de directe omgeving is geen sprake van de door het Waterschap genoemde aandachtsgebieden (primaire waterlossing rivierbed Maas, Kanaal, zuiveringstechnisch werk/leiding, Grondwaterbeschermingsgebied, Primaire waterkering/kade of bedrijventerrein). Het project is eveneens kleiner dan 2000 m². Beoordeling van de waterparagraaf dient daarom door de gemeente Peel en Maas plaats te vinden.

5.8 Externe veiligheid

Door de provincie Limburg is een kaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosie, opslag van gasflessen, ammoniakkoelinstallaties, LPG-tankstations etc. Aan de hand van deze Risicokaart is nagegaan of er risico's aanwezig zijn in of rond de Dekeshorst. Op een afstand van ongeveer 400 meter richting westen is een aardgastransportleiding gelegen. Hierop heeft het plan geen effect.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden, deze vervangt het Besluit Luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit wordt het begrip "Niet In Betekenende Mate" oftewel NIBM geïntroduceerd. Dit begrip maakt het mogelijk om in overschrijdingssituaties ontwikkelingen mogelijk te maken of bij projecten met geringe omvang geen toetsing te hoeven doen aan de grenswaarden.

Middels onderhavig plan wordt het huisvesten van maximaal 18 buitenlandse werknemers mogelijk gemaakt. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat woningbouwprojecten van minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM beschouwd kunnen worden. Onderhavig project is vele malen kleiner, derhalve kan gesteld worden dat er geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

5.10 Verkeerskundige aspecten

Door realisatie van onderhavig plan zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie per saldo toenemen. De ontsluiting van de locatie is goed te noemen. Parkeren kan volledig op het eigen terrein plaatsvinden. Op het eigen terrein worden 5 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Het merendeel van de werknemers wordt middels bussen naar het bedrijf gebracht en beschikken niet over een eigen auto. Vanuit het bedrijf worden de werknemers naar de percelen gebracht en gehaald. Het aantal aanwezige auto's op het bedrijf is daarmee beperkt.

5.11 Beschermd en beeldbepalende elementen

De huidige gebouwen zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Blijkens de informatie afkomstig van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg bevinden zich in de directe omgeving van het project ook geen beschermd of beeldbepalende gebouwen of elementen. Derhalve kan van aantasting van deze elementen door het onderhavige project geen sprake zijn.

5.12 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier het plan om in een reeds vergund bedrijfsgebouw 18 buitenlandse werknemers te kunnen huisvesten. Voor de realisatie van het plan dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden waarin de planologische afwijking wordt geregeld.

Voor onderhavig project wordt geen anterieure overeenkomst gesloten aangezien er geen sprake is van een bouwplan, het gaat immers om het gebruik van een bestaande bedrijfsruimte als huisvestingruimte voor buitenlandse werknemers.

Bij deze procedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit dat redelijkerwijs niet voor hun rekening zou moeten komen. Dit feit dient meegenomen te worden bij de afweging van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Bij toekenning van een planschadeclaim is de gemeente verplicht een schadebedrag aan de eiser uit te keren. Dergelijke claims zijn kosten waarvan de gemeente Peel en Maas van oordeel is dat dit niet voor hun rekening behoren te komen. Het College van B en W heeft besloten om aan alle indieners van aanvragen bouwplannen die met toepassing van een planologische afwijking moeten worden verleend of waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is, een planschadeovereenkomst voor te leggen. Hierdoor wordt een economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Initiatiefnemer en gemeente Peel en Maas sluiten een afwentelingsovereenkomst waarin het aspect planschade onderdeel van uitmaakt. Op het moment dat er een succesvolle planschadeclaim wordt ingediend bij de gemeente komt deze voor rekening voor aanvrager. Er is derhalve geen risico voor de gemeentelijke kas.

6. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op de locatie wordt inpandig een huisvestingsruimte gecreëerd voor het huisvesten van 18 buitenlandse werknemers. Het gebouw heeft een oppervlak van 317 m² (181 m² begane grond en 136 m² op de eerste verdieping). Bij ontwikkelingen in het Buitengebied dient gekeken te worden naar de mogelijkheden tot landschappelijke inpassing conform het gemeentelijke Kwaliteitskader Buitengebied. Het kwaliteitskader kent geen categorie inpandige verbouwingen. In overleg met de gemeente Peel en Maas is besloten om de categorie “basiskwaliteit” toe te passen. Dit betekent dat 10% van de ruimte waarvan het gebruik wijzigt aan “groen” inpassing plaats dient te vinden. Dat heeft tot gevolg dat er een oppervlak van tenminste 32 m² aan inpassingsmaatregelen genomen dient te worden.

Voornemen is om aan de Noord- en Oostzijde van het perceel, ter plaatse van de huisvestingsgelegenheid een gemengde haag te realiseren. Deze haag zal een lengte hebben van 140 meter en een breedte van 60 centimeter. Het ruimtebeslag komt daarmee uit op 84 m². De hoogte wordt niet meer dan 120 cm om vanuit de woonlocatie van initiatiefnemer zoveel mogelijk zicht te houden op de huisvestingsgelegenheid. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de bepalingen uit het Kwaliteitskader.



Afbeelding 9: luchtfoto Dekeshorst 18 met daarop in groen aangegeven de aan te planten haag.

Aanplant en onderhoud:

Soorten aan te planten:

20% *Acer campestre*

20% *Carpinus betulus*

20% *Rhamus frangula*

20% *Ligustrum vulgare*

20% *Cornus sanguinea*

Lengte: 140 strekkende meters, 4 planten (onderling gemengd) per meter 60-80 cm hoog bij aanplant

Eindbeeld 120 cm hoog, 60 cm breed (1 x per jaar te scheren)

7. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN

7.1 Procedure

Realisatie van onderhavig project is slechts mogelijk wanneer in het kader van de planologische afwijking op basis van artikel 2.12 van de Wabo, de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb gevolgd is. Op enkele kleine punten wordt bij een planologische afwijking afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan de diensten die zijn betrokken bij het te nemen besluit (Rijk, provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. Een ieder kan zienswijzen kenbaar maken bij het College.

Het ontwerpbesluit is op 28 maart 2012 bekendgemaakt en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn verwerkt in het zienswijzenverslag dat onderdeel uitmaakt van het besluit. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is op enkele punten aangepast ter verduidelijking. In het besluit op de aanvraag is derhalve rekening gehouden met de ingediende zienswijzen.

Aangezien er afgeweken wordt van het gemeentelijke beleid inzake huisvesting van buitenlandse werknemers dient de gemeenteraad voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning een verklaring van geen bedenkingen af te geven. **Deze verklaring is in de raadsvergadering van 7 februari 2012 vastgesteld.**

7.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een planologische afwijking moet overleg gevoerd worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van provincie en Rijk over projectbesluiten waarbij hun belang betrokken is. Hierop zijn een aantal uitzonderingen genoemd, deze zijn op dit project van toepassing.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben een lijst samengesteld van gevallen waarin géén vooroverleg gepleegd hoeft te worden. Voor het buitengebied (POL perspectieven P4, P5a, P5b en P8) wordt onder punt h genoemd: het voorzien in huisvesting voor buitenlandse werknemers mits passend binnen de meest recent gepubliceerde Provinciale Beleidsnotitie Huisvesting Buitenlandse werknemers. Onderhavig plan voldoet aan de meest recent gepubliceerd beleidsnotitie. Vooroverleg met de Provincie Limburg is derhalve niet noodzakelijk.

De inspectie VROM heeft een lijst samengesteld met gevallen waarin vooroverleg gepleegd dient te worden. Deze lijst is per brief van 26 mei 2009 toegezonden aan alle Nederlandse gemeenten. Het gaat hier om gevallen waarin nationale belangen spelen. Komt een project of activiteit niet voor op deze lijst dan hoeft er geen vooroverleg plaats te vinden. Onderhavig project komt niet voor de lijst van de VROM inspectie. Er hoeft derhalve geen vooroverleg met het Rijk plaats te vinden.

7.3 Planstukken

Ten behoeve van deze planologische afwijking gaat onderhavige ruimtelijke onderbouwing vergezeld van de aanvraag om omgevingsvergunning.

BIJLAGEN

1. Advies IVN Helden