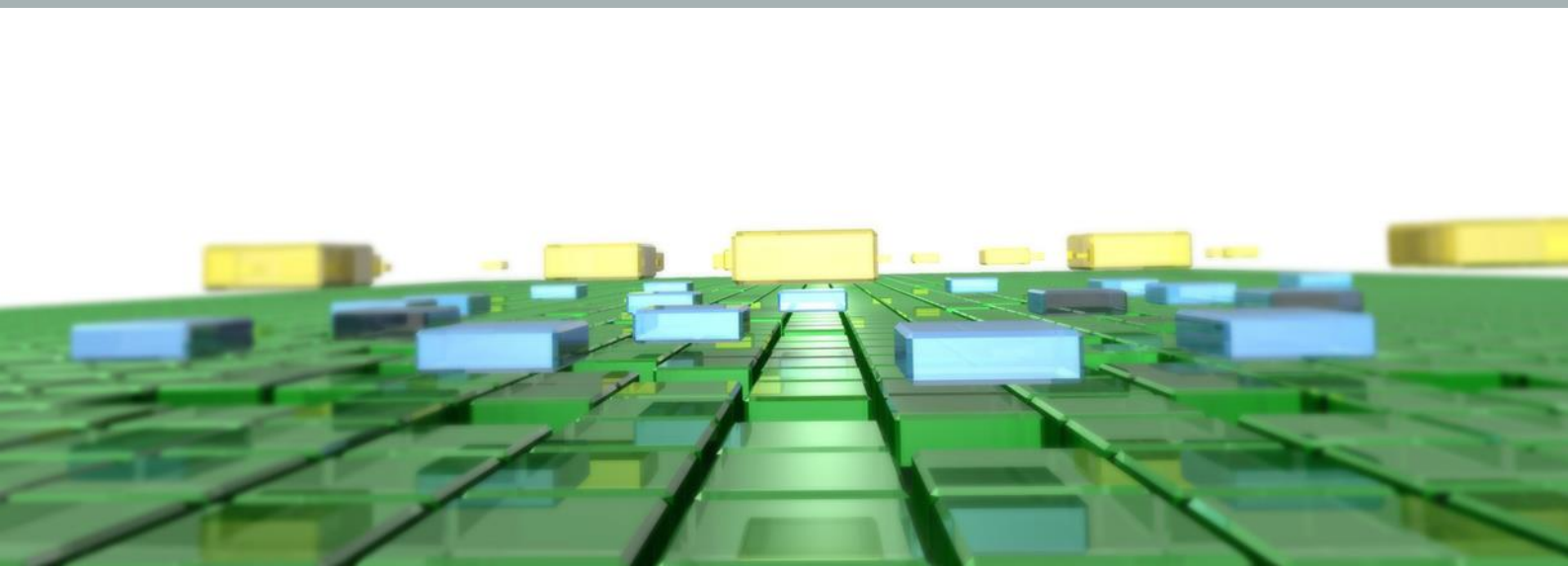


Ruimtelijke onderbouwing
'Huisvesting arbeidsmigranten Korte Heide
15, Maasbree'

Gemeente Peel en Maas



Ruimtelijke onderbouwing 'Huisvesting arbeidsmigranten Korte Heide 15, Maasbree'

Gemeente Peel en Maas

Rapportnummer BRO:	P01361
Datum:	23 juni 2020
Opdrachtgever:	Holthuijsen Holding B.V.
Projectleider BRO:	SD
Bron foto/afbeelding kaft:	BRO/Abstract
Beknopte inhoud:	De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de benodigde omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Korte Heide 15 te Maasbree.

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

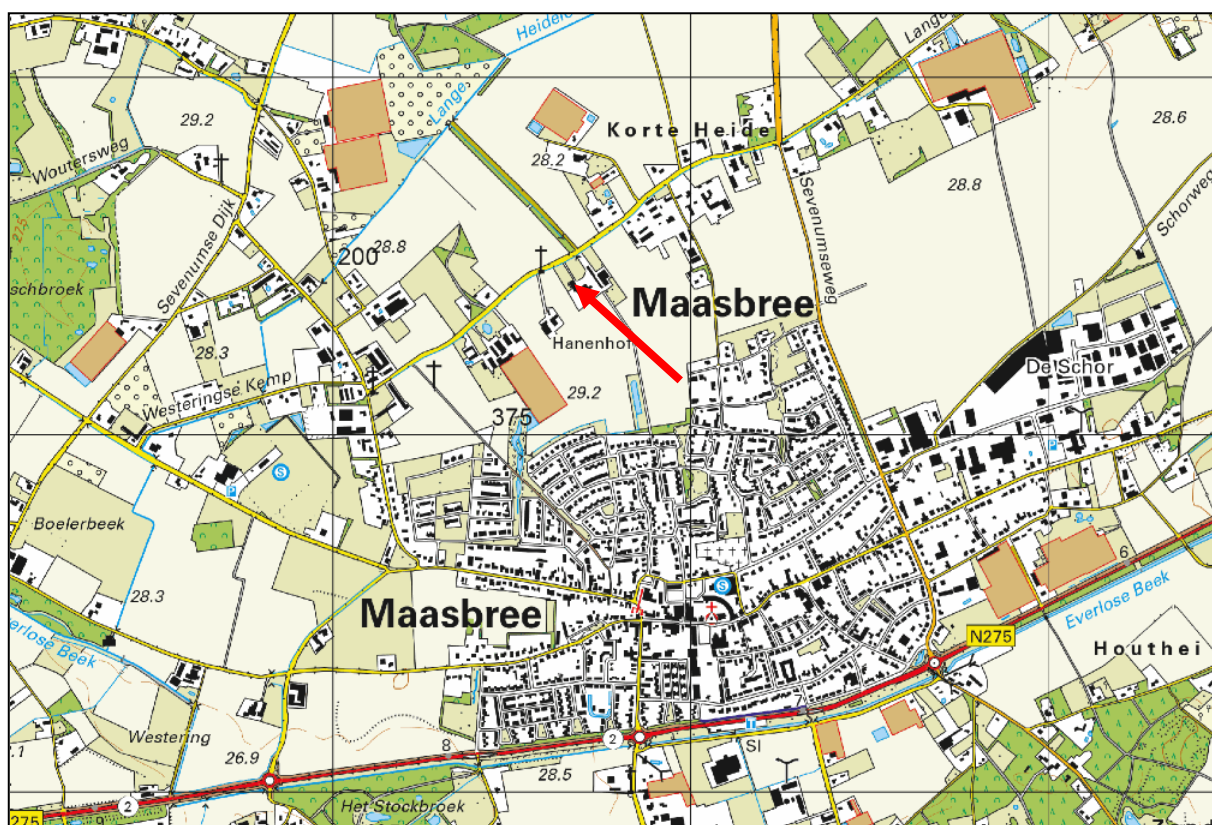
Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. PROJECTOMSCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	13
3.1.5 Wet milieubeheer	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	15
3.2.3 Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg	17
3.3.2 Regionale bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten (short-stay)	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas	19
3.4.2 Factsheet Peel en Maas, beleid voor EU-migranten 2016	19
3.4.3 Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019	20
3.4.4 Bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'	27
4. ONDERZOEK	29
4.1 Economische uitvoerbaarheid	29
4.2 Milieuaspecten	30
4.2.1 Bodem	30
4.2.2 Geluidhinder	30
4.2.3 Luchtkwaliteit	30
4.2.4 Externe veiligheid	31
4.2.5 Milieuzonering	33
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	35
4.4 Leidingen en infrastructuur	35

4.5 Ecologie	35
4.6 Verkeer en parkeren	36
4.7 Waterhuishouding	36
4.8 Milieueffectrapportage	39
5. AFWEGING BELANGEN	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Noodzaak	43
5.3 Maatschappelijke impact	44
5.4 Conclusie	44
6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	45
SEPARATE BIJLAGEN	
• Janssen Wuts Architecten, <i>Huisvesting aan de Korte Heide 15 te Maasbree, gemeente Peel en Maas, landschappelijke inpassing</i>, projectnummer 18053, 11 december 2019 • Wil Holthuijsen Holding B.V., <i>Aerius-berekening Gebruiksfase Kotre Heide</i>, kenmerk S1P1BtdZVWpU, 28 november 2019 • Wil Holthuijsen Holding B.V., <i>Aerius-berekening Bouwfase Korte Heide 15 in Maasbree</i>, kenmerk RyeGJqZMRNnE, 27 november 2019 • Janssen Wuts Architecten, <i>Verslag informatiebijeenkomst</i>, werknummer 18053/ xh, 11 december 2019	

1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om een bestaand, voormalig agrarisch bedrijfsgebouw aan de Korte Heide 15 in Maasbree te verbouwen ten behoeve van het gebruik als huisvestingsvoorziening voor 20 arbeidsmigranten. Op deze locatie is reeds sprake van de huisvesting van maximaal 22 tijdelijke arbeidskrachten in de voormalige agrarische bebouwing. Met de beoogde ontwikkeling worden deze 22 reeds toegestane huisvestingsplekken uitgebreid naar in totaal 42 plekken.



Topografische kaart met globale ligging besluitgebied (rode pijl)

De beoogde uitbreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' niet rechtstreeks mogelijk. Binnen dit bestemmingsplan is het besluitgebied bestemd tot 'Wonen'. Op het naastgelegen gebouw, waar reeds huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt, ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - short stay huisvesting Korte Heide 15'. Ter plaatse is short-stay huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten toegestaan in voormalige agrarische bebouwing tot maximaal 22 personen.

De beoogde uitbreiding met 20 huisvestingsplekken is ter plaatse niet rechtstreeks mogelijk. Bij brief van 2 november 2018 heeft de gemeente Peel en Maas aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het plan. Middels het verlenen van een omgevingsvergunning voor strijdig

gebruik kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Hierbij dient te worden aangetoond dat het initiatief van een goede ruimtelijke ordening getuigt. In dat kader is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie en het project nader omschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en in hoofdstuk 6 wordt nader ingegaan op de te volgen procedure.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

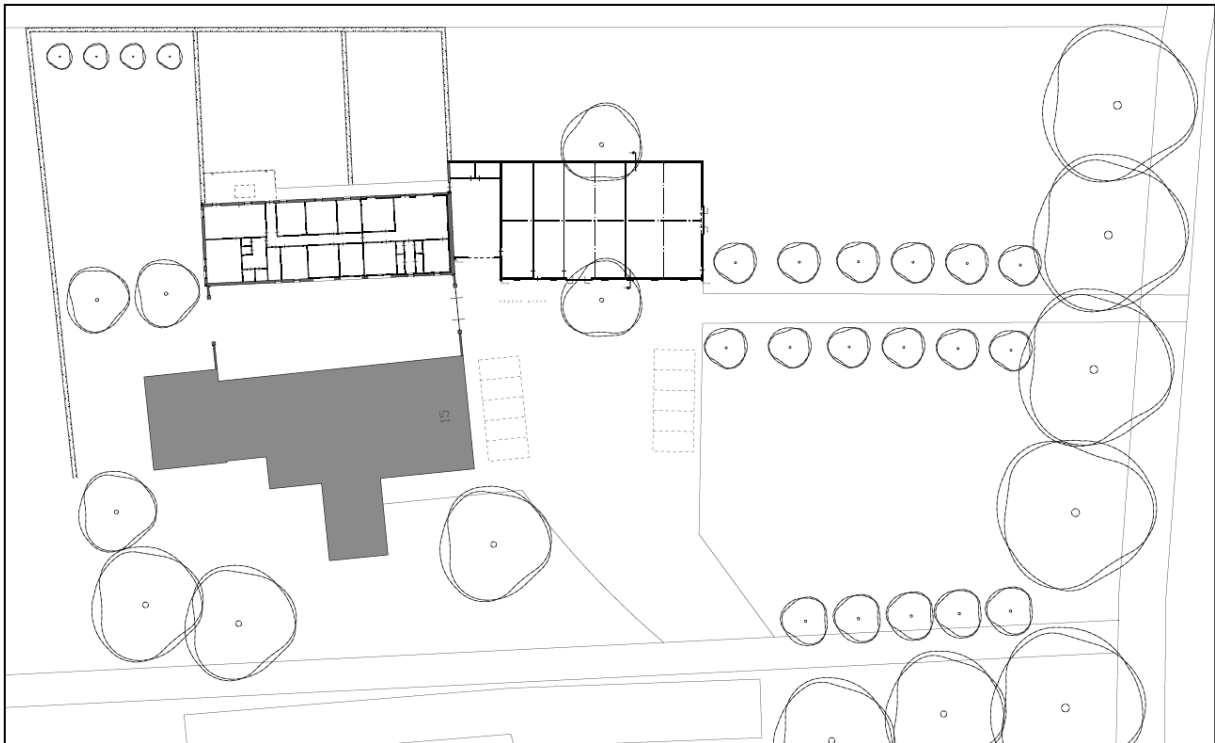
Het besluitgebied ligt ten noorden van de kern Maasbree aan de Korte Heide 15 en omvat een deel van het perceel, kadastraal bekend als Maasbree, sectie Y, nummer 241. De locatie wordt aan de noordwestzijde begrensd door de weg Korte Heide. Aan de overzijde van deze weg zijn voornamelijk agrarische (akkerbouw)percelen gelegen. De Klaverstraat vormt de noordoostgrens van het besluitgebied. Aan de overzijde van deze weg ligt een grondgebonden agrarisch bedrijf. Aan de zuidoost- en zuidwestzijde wordt het besluitgebied begrensd door akkerbouwpercelen. In de verdere omgeving zijn vooral agrarische gronden, agrarische bedrijven en enkele burgerwoningen gelegen.



Luchtfoto besluitgebied en omgeving

In de huidige situatie vindt reeds huisvesting van maximaal 22 arbeidsmigranten plaats in een deel van de bestaande voormalige agrarische bebouwing. De locatie had voorheen een agrarische functie, in de vorm van grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit agrarisch bedrijf is reeds beëindigd. Buiten de bestaande huisvesting van de tijdelijke arbeidskrachten vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten

meer plaats. In de navolgende situatietekening is de huidige situatie weergegeven. In het linker deel van het gebouw vindt reeds huisvesting van arbeidsmigranten plaats.

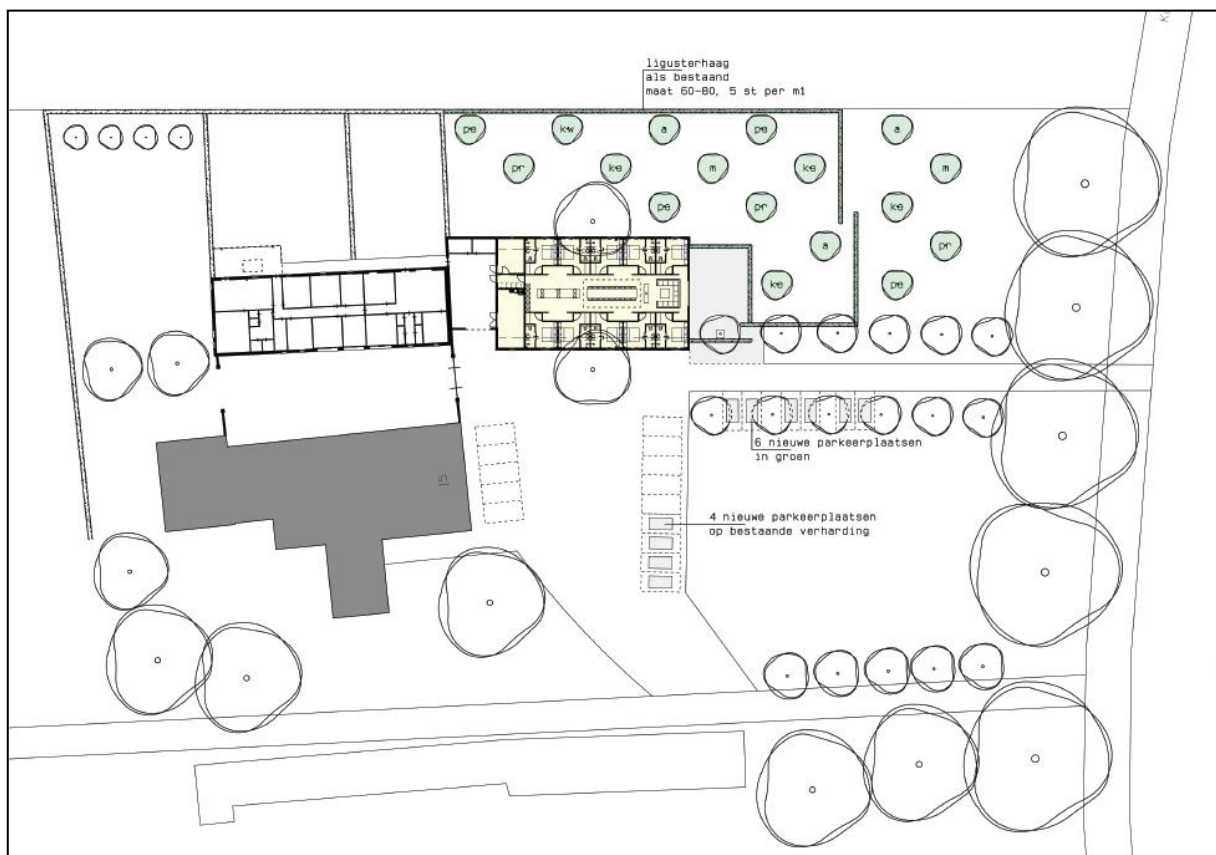


Situatietekening huidige situatie

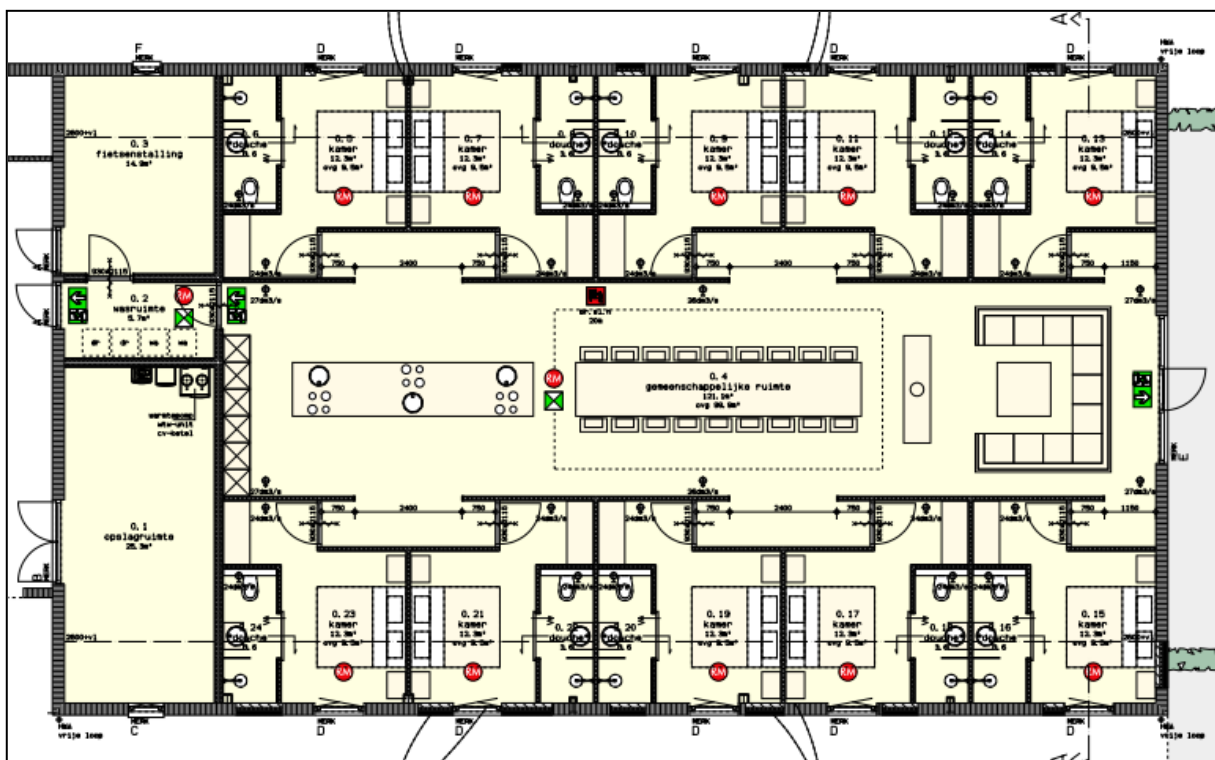
2.2 Toekomstige situatie

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het inpandig verbouwen en in gebruik nemen van een deel van de voormalige agrarische bebouwing voor de huisvesting van 20 arbeidsmigranten. De huidige huisvesting van arbeidsmigranten in het besluitgebied wordt hiermee uitgebreid naar een totaal van 42 huisvestingsplaatsen. In de navolgende afbeeldingen zijn een situatietekening, een plattegrond en gevelaanzichten opgenomen.

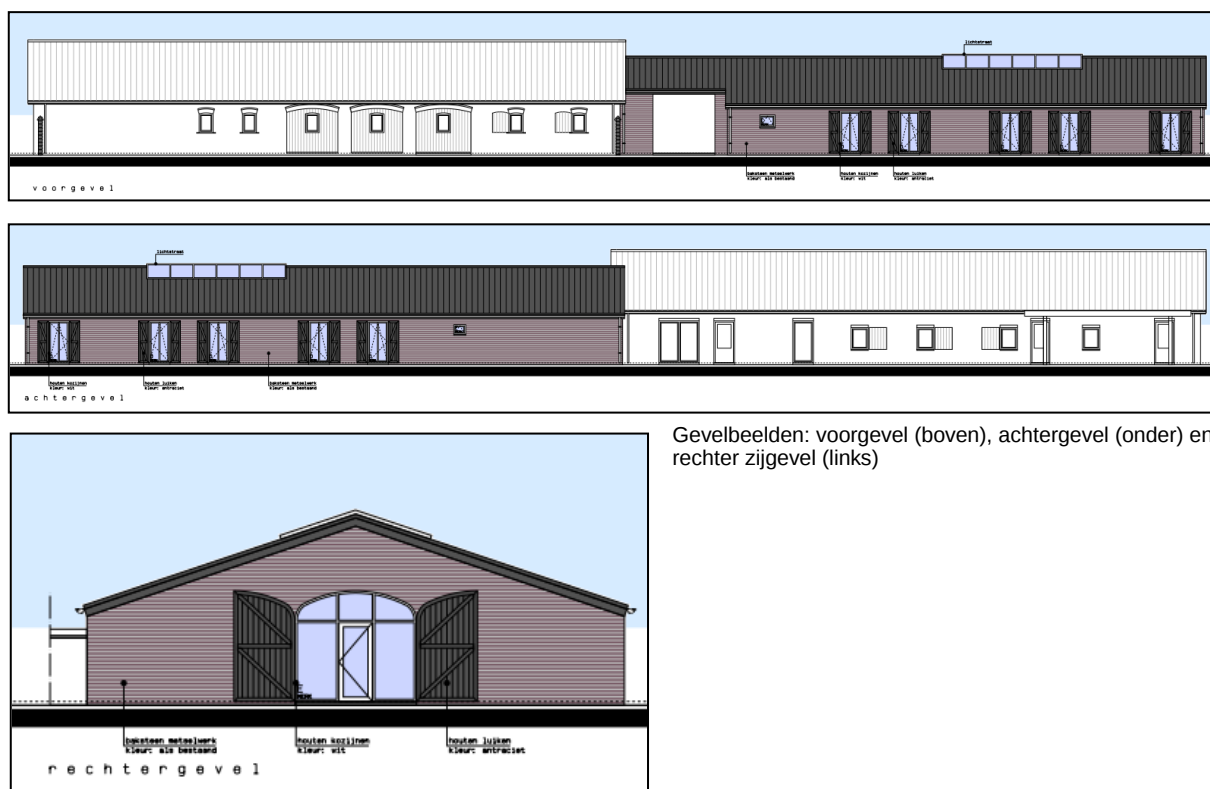
Binnen de bestaande bebouwing wordt voorzien in 10 tweepersoons slaapvertrekken met elk een eigen badkamer. Centraal in het gebouw wordt een gemeenschappelijke keuken en woonkamer gerealiseerd. Verder wordt inpandig voorzien in een wasruimte, een fietsenstalling en een opslagruimte. Op het perceel worden 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, om in de parkeerbehoefte voor de nieuwe huisvestingsplaatsen te kunnen voorzien.



Situatietekening toekomstige situatie



Plattegrond



2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

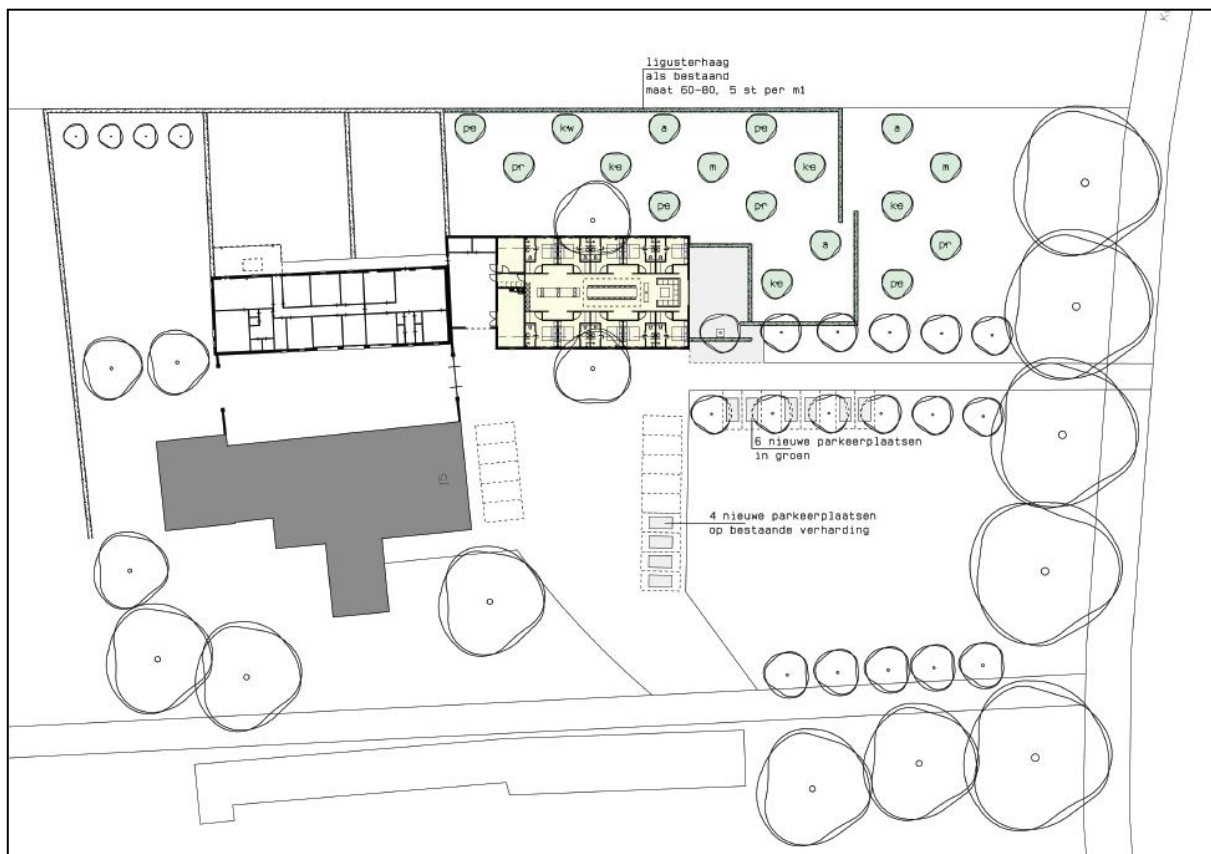
Bij het voorliggende initiatief is sprake van een inpandig verbouwing van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw naar huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Het bestaande gebouw wordt kwalitatief verbeterd, omdat het dak wordt vervangen en nieuwe ramen worden geïnstalleerd.

Op het perceel wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de uitbreiding van de huisvestingsvoorziening worden 10 extra parkeerplaatsen toegevoegd.

Daarnaast wordt voorzien in landschappelijke inpassing van de huisvestingsvoorziening, aansluitend op de reeds bestaande inpassing van het perceel. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. Volgens het Kwaliteitskader Peel en Maas dient 10% van de oppervlakte van de bebouwing waarin de huisvesting plaatsvindt en de parkeerplaatsen landschappelijk te worden ingepast. In de voorliggende situatie bedraagt de oppervlakte van de bebouwing voor die voor de huisvestingsvoorziening zal worden gebruikt en de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en verhardingen geza-

¹ Janssen Wuts Architecten, *Huisvesting aan de Korte Heide 15 te Maasbree, gemeente Peel en Maas, landschappelijke inpassing*, projectnummer 18053, 11 december 2019

menlijk 610 m². De oppervlakte van de landschappelijke inpassing dient daarom minimaal (10% van 610 =) 61 m² te omvatten. In het inpassingsplan wordt een oppervlakte van 95 m² aan landschappelijk inpassing gecreëerd, in de vorm van enkele hagen en (fruit)bomen van inheemse soorten. In de navolgende afbeelding is de beoogde inpassing ingetekend. Hiermee wordt voorzien in ruim voldoende landschappelijke inpassing voor de huisvestingsvoorziening conform het gemeentelijk beleid.



Landschappelijke inpassing

Gezien het bovenstaande is er geen sprake van negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten op de omgeving als gevolg van het voorliggende initiatief.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, § 3.3 en § 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het besluitgebied zijn als volgt:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Afweging

Voor het besluitgebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de SVIR direct in het geding zijn.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie² komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Afweging

Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State³ betreft een inpassende functiewijziging (waarbij geen sprake is van nieuw ruimtebeslag) geen stedelijke ontwikkeling zoals is bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het voorliggende geval is geen sprake van nieuw ruimtebeslag, omdat gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Daarnaast vindt in het besluitgebied reeds huisvesting van arbeidsmigranten plaats in het naastgelegen deel van het gebouw. Hierdoor is de beoogde functiewijziging van het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw naar migrantenhuisvesting niet van dien aard dat desondanks wel sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorliggende huisvesting van arbeidsmigranten hoeft daarom niet aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Desalniettemin voldoet dit initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hiernavolgend wordt eerst ingegaan op de behoefte aan migrantenhuisvesting. Daarna wordt de locatie buiten het bestaand stedelijk gebied verantwoord.

Binnen de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas) maken veel bedrijven gebruik van buitenlandse arbeidskrachten. Zij

² o.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319)

³ ABRS 28 juni 2017, Uitspraak 201608869/1/R3 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

zijn relatief goedkoop en vervullen bovendien functies waarvan in de regio weinig tot geen andere geschikte kandidaten te vinden zijn. In de regio verblijven momenteel 12.352 EU-migranten, in Peel en de Maas zelf zijn dat er 1.209. Dit betreft alle EU-arbeidsmigranten⁴ die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de eerste generatie. Hierin wordt de tweede generatie niet meegenomen, dit betreft immers voornamelijk kinderen en die zitten niet in het arbeidsproces. Wanneer EU-migranten aangeven niet langer dan 3 maanden in Nederland verblijven, hoeven zij zich niet te registreren. Dit heeft als gevolg dat een groot deel van de EU-arbeidsmigranten niet geregistreerd is.

De navolgende tabel geeft inzicht in de actuele behoefte voor nieuwe huisvesting in de regio Noord-Limburg en in Peel en Maas. Deze cijfers zijn gebaseerd op de in het BRP ingeschreven arbeidsmigranten, de inschatting van de niet ingeschreven arbeidsmigranten en het percentage arbeidsmigranten dat onder slechte omstandigheden moet wonen. Vanuit een 'behoudend' uitgangspunt voor de behoefteeraming wordt het huidige aantal ingeschreven arbeidsmigranten in Peel en Maas en Noord-Limburg vermenigvuldigd met de factor 2,5 (+ 150%). Dit maakt dat de raming is dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten in de gemeente Peel en Maas op circa 3.000 ligt en in Noord-Limburg op circa 30.900.

Tabel 3.2: Behoeft nieuwe huisvesting Peel en Maas en Noord-Limburg

Berekening	Peel en Maas	Noord-Limburg
Aantal ingeschreven arbeidsmigranten	1.209	12.352
Raming werkelijk aantal ($2,5 * \text{ingeschreven populatie, afgerond}$)	Ca. 3.000	Ca. 30.900
Aandeel arbeidsmigranten in slechte huisvesting	20%	20%
Behoeft nieuwe huisvesting in aantal arbeidsmigranten	Ca. 600	Ca. 6.200

Arbeidsmigranten worden momenteel op verschillende manieren (tijdelijk) gehuisvest. Er wonen bijvoorbeeld veel arbeidsmigranten op vakantieparken. Dit gaat ten koste van de recreatieve capaciteit en uitstraling. Daarnaast wordt er veel gewoond op onveilige accommodaties of locaties zonder woonbestemming (bijvoorbeeld agrarische bedrijven). Dit gegeven kan deels worden beschouwd als een 'latente behoefte' aan nieuwe huisvesting.

In het voorliggende geval is bovendien sprake van een concrete vraag naar de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie. De te huisvesten arbeidsmigranten zijn werkzaam voor Van Dijk Groenteproducties B.V. gelegen aan de Peelheideweg 12 te America. Dit bedrijf heeft een concrete vraag naar huisvesting voor haar werknemers, waar in het besluitgebied in voorzien kan worden.

De locatie is weliswaar in het landelijk gebied (buiten bestaand stedelijk gebied) gelegen, maar er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag voor een stedelijke functie. De huisvestingsplaatsen worden namelijk gerealiseerd binnen een bestaand, voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en in aansluiting op de bestaande huisvestingsplaatsen die in het naastgelegen gebouw aanwezig zijn. Het gebruik van bestaande, leegstaande gebouwen voor een nieuwe functie is in lijn met het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik volgens de ladder voor duurzame verstedelijking.

⁴ Deze cijfers zijn op gemeentelijk niveau niet beschikbaar voor alleen Oost-Europese herkomstlanden.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam, de uitoefening van defensietaken, veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Afweging

Op dit initiatief werken geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks door. In het besluitgebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. De voorliggende ontwikkeling is dan ook in lijn met het Barro.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Als gevolg van de gewijzigde regelgeving beslaat het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel ook de gemeente Peel en Maas. Aangezien echter geen windturbines of andere bouwwerken hoger dan 114 meter zijn voorzien, vormt dit initiatief geen belemmering voor het radarverstoringsgebied.

3.1.5 Wet milieubeheer

In artikel 7.2, lid 1 van de Wet milieubeheer is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- Die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;

- Ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het Besluit milieueffectrapportage zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt onder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben'.

De afweging met betrekking tot de m.e.r.-(beoordelings)plichtigheid van dit initiatief is opgenomen in paragraaf 4.8.

3.2 Provinciaal beleid

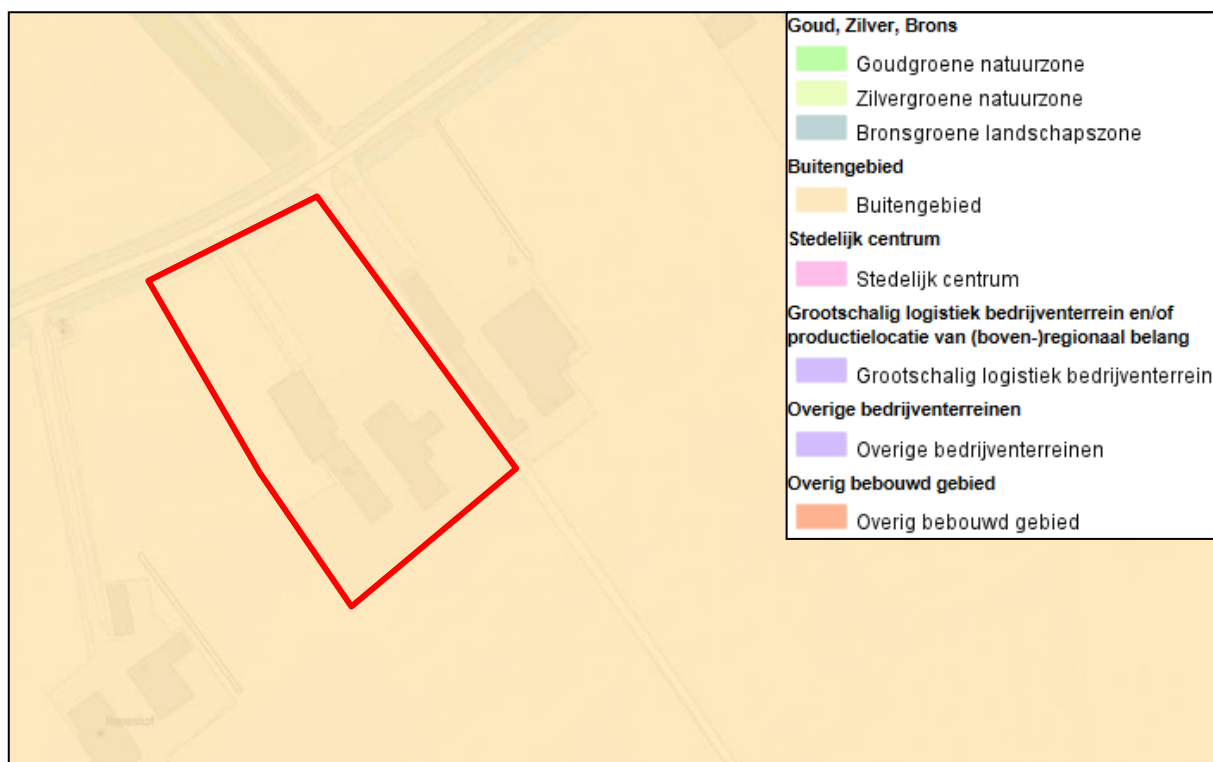
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg als onderdeel van een integrale omgevingsvisie het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied binnen de zone 'buitengebied'. Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing.

Met betrekking tot wonen zijn de beleidsopgaven in het buitengebied als volgt: balans in de woningvoorraad en behoud en hergebruik van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met oog voor het op peil houden van de leefbaarheid en identiteit. In het buitengebied is in principe geen plaats meer voor woningbouw (met uitzondering van noodzakelijke bedrijfswoningen). Nieuwbouw vindt alleen nog bin-

nen bestaand bebouwd gebied plaats. Daarnaast mogen (voormalig agrarische) gebouwen in het buitengebied worden omgezet naar of vervangen door woningen.



Uitsnede POL2014-kaart 'Zonering Limburg' met ligging besluitgebied (rood omlijnd)

Afweging

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in pandig verbouwd en ingericht als logiesgebouw voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Volgens het POL2014 streeft de provincie naar het herbenutten van vrijkomende agrarische bebouwing. Gebruik voor andere (niet-agrarische) functies is mogelijk, maar alleen als dat past binnen het dynamisch voorraadbeheer voor die betreffende functie. Zoals in paragraaf 3.1.2 is beschreven, bestaat er een groeiende behoefte aan geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten. De herbenutting van een voormalig agrarisch gebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten is hiermee passend binnen de zone 'buitengebied' en de uitgangspunten van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld en in werking getreden. De verordening is daarna nog enkele malen op onderdelen gewijzigd. De Omgevingsverordening bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven.

Het besluitgebied is volgens de Omgevingsverordening niet gelegen binnen milieubeschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap.

Op grond van artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 houdt een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Tevens dienen de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen te worden onderzocht.

Afweging

Ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. In het voorliggende geval is daarnaast sprake van de herbenutting van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Dit betreft weliswaar geen monumentale of beeldbepalende bebouwing, maar draagt wel bij aan het voorkomen van leegstand en de herbenutting van vrijkomende agrarische bebouwing, hetgeen ook belangrijk uitgangspunten zijn van het provinciaal beleid. De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten

In de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten worden de algemene uitgangspunten benoemd voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de provincie Limburg. Kort en bondig zijn dit de volgende:

- Als algemeen uitgangspunt geldt het provinciale beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.
- Voor alle huisvestingsvormen geldt als basisvereiste dat tenminste wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Het is wenselijk dat bij plannen voor huisvesting van arbeidsmigranten ook een huisvestingsvorm gehanteerd wordt, zoals de uniforme huisvestingsnorm geformuleerd door Stichting Normering Flexwerken (SNF).
- Met betrekking tot het beheer van huisvestingslocaties dienen afspraken gemaakt en geborgd te worden tussen de gemeente en verhuurder.
- Huisvesting van arbeidsmigranten moet zoveel mogelijk plaatsvinden in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden of dorpen.
- Huisvesting binnen de planologische bestemming bedrijventerrein is niet toegestaan.
- Nieuwbouw buiten de reguliere woningvoorraad ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is uitgesloten, tenzij het gaat om transformatie van bestaande bebouwing (sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde plek).
- Huisvesting op recreatieterreinen is conform Omgevingsverordening Limburg 2014 niet toegestaan. Uitzondering hierop is huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van maximaal 10 jaar op óf te saneren recreatieterreinen óf te revitaliseren recreatieterreinen. Dit is tijdelijk mogelijk onder voorwaarde dat een deel van de inkomsten wordt gebruikt om de sanering of revitalisering te bekostigen. Deze voorwaarde is geborgd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Huisvesting van arbeidsmigranten kent de volgende prioritering:

1. Huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen.

2. Huisvesting binnen de bestaande (eventueel te saneren of transformeren) bebouwing in of nabij bestaand gebouwd gebied van steden en dorpen,
indien optie 1 niet binnen de regio voorhanden is.
3. Huisvesting op bestaande (te saneren of te revitaliseren) recreatieterreinen,
indien optie 1 en 2 binnen de regio niet voorhanden zijn.
4. Bij uitzondering huisvesting in tijdelijke woonunits,
indien optie 1, 2 en 3 binnen de regio niet voorhanden zijn.

Indien huisvesting in de reguliere woningvoorraad niet mogelijk blijkt, moet onderzocht worden of er bestaande bebouwing in of nabij bestaand gebouwd gebied van steden en dorpen beschikbaar is die geschikt gemaakt kan worden voor bewoning. Pas als blijkt dat dit ook geen mogelijkheden biedt, kan onder goede motivering per specifiek geval uitgeweken worden naar (te saneren of te revitaliseren) recreatieterreinen. Als blijkt dat huisvestingsmogelijkheden in optie 1, 2 en 3 binnen de regio niet voorhanden zijn, kan bij uitzondering uitgeweken worden naar tijdelijke woonunits. Nieuwbouw ten behoeve van arbeidsmigranten buiten de reguliere woningvoorraad is uitgesloten.

Afweging

Met de beoogde ontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw in pandig verbouwd tot huisvestingsplaatsen voor 20 arbeidsmigranten. In de reguliere woningvoorraad in Maasbree en omliggende kernen zijn onvoldoende woningen beschikbaar om te kunnen voorzien in huisvesting van deze 20 personen. Bovendien is sprake van short-stay, waarbij elke arbeidsmigrant slechts voor een korte periode (maximaal 6 maanden) op de huisvestingsplaats verblijft. Het gebruik van reguliere woningen ligt gezien deze korte verblijfsduur minder voor de hand. De voorliggende ontwikkeling valt onder optie 2, aangezien sprake is van bestaande vrijkomende agrarische bebouwing in de kernrandzone rond de kern Maasbree. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, vastgesteld op 5 april 2016, is een visie waarmee de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. De structuurvisie heeft de status van intergemeentelijke structuurvisie op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee heeft het document een juridische status met een zelfbindend karakter.

Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van de visie. De pijlers rusten idealiter op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. De inhoudelijke pijlers zijn:

1. een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;

2. de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor onder andere arbeidsmigranten;
4. kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

In de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg wordt onderkend dat bijzondere aandacht nodig is voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral arbeidsmigranten. In de structuurvisie is aangegeven dat arbeidsmigranten veel banen invullen en een voorwaarde zijn voor de verdere economische ontwikkeling. Ten aanzien van arbeidsmigranten wordt uitgegaan voor een uitnodigende strategie, middels de beleidslijn van short-stay naar mid-stay en uiteindelijk naar regulier wonen. Het benutten van vrijkomend en leegstaand vastgoed wordt genoemd als kans om te kunnen inspelen op tijdelijke concepten en tijdelijke vraagpieken door bijvoorbeeld arbeidsmigranten.

De Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg is verder uitgewerkt in lokaal woonbeleid.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling betreft de in pandige realisatie van short-stay huisvesting voor 20 arbeidsmigranten binnen een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Hierbij is sprake van het benutten van een vrijkomend gebouw voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Dit is in lijn met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.3.2 Regionale bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten (short-stay)

De regio heeft op 7 februari 2019 een regionale bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten (short stay) vastgesteld. Het doel van de bouwsteen is om kaders te bieden voor de grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven, maar dat ook rekening wordt gehouden met de ambitie om arbeidsmigranten te verleiden om zich voor langere tijd in de regio te vestigen.

De vraag naar arbeidsmigranten, en daarmee de behoefte aan adequate huisvesting voor deze doelgroep, neemt toe. De verzoeken die bij de gemeenten binnenkomen om planologische medewerking te verlenen aan huisvestingsinitiatieven zijn de afgelopen periode flink toegenomen. Daarnaast is een trend zichtbaar dat de huisvesting steeds grootschaliger wordt. Door deze wijze van huisvesten kan goed uitvoering gegeven worden aan een goed beheer en toezicht van de locatie om eventuele overlast voor de omgeving te beperken. Het huidige huisvestingsbeleid geeft geen adequaat antwoord op deze gewijzigde omstandigheden. Op regionaal niveau is daarom gekeken welke aanpassingen van het beleid nodig zijn om zo goed mogelijk in te spelen op (toekomstige) ontwikkelingen.

In de bouwsteen is afgesproken om bij lokale beleidswijzigingen meer ruimte te scheppen voor huisvestingsinitiatieven, qua locaties en qua aantallen. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de omgeving en moet sprake zijn van kwalitatief goede huisvesting met een goede regeling van het beheer en toezicht. De regio onderkent dat dit per initiatief om maatwerk vraagt.

De uitgangspunten van de bouwsteen zijn als volgt:

- Locatiecriteria voor huisvestingsinitiatieven;
- Aansluiten bij landelijke normen voor huisvesting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF);
- Combinatie met andere opgaven (waaronder opgaven in de vrijetijdseconomie en bestaande complexen);
- Omgevingsdialoog;
- Huisvesting op eigen agrarisch bedrijf;
- Registratie;
- Toezicht en handhaving.

Afweging

De gemeente Peel en Maas heeft in 2019 nieuw beleid voor de short-stay huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. Aanleiding hiervoor vormde de toenemende behoefte aan huisvesting en de knelpunten in het huidige beleid. Dit beleid is in lijn met de regionale bouwsteen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

In februari 2015 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld en op 27 januari 2016 is de gewijzigde versie 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 zijn de volgende plannen opgenomen:

- Structuurplan Buitengebied 2008;
- Structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw;
- Streefkwaliteiten Geur;
- Kwaliteitskader;
- Archeologiebeleid.

In de Structuurvisie Buitengebied zelf is geen specifiek beleid opgenomen met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. De structuurvisie verwijst in deze naar de beleidsnotitie 'Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Gemeente Peel en Maas'.

3.4.2 Factsheet Peel en Maas, beleid voor EU-migranten 2016

De gemeente Peel en Maas heeft middels een factsheet specifiek beleid ontwikkeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente. In het opgestelde beleid komt een aantal feiten naar voren die inzicht geven in de arbeidsmigranten die zich gevestigd hebben in de gemeente Peel en

Maas. Zo ligt het percentage autochtone inwoners in de gemeente hoger dan het landelijke gemiddelde, namelijk 90% tegenover 78% gemiddeld over Nederland.

Volgens de factsheet krijgt de gemeente Peel en Maas de komende jaren alleen maar meer te maken met bevolkingskrimp. In deze context is de visie van de gemeente voor de vestiging van EU-arbeidsmigranten van groot belang voor Peel en Maas. Niet alleen zorgen EU-arbeidsmigranten ervoor dat de economische bedrijvigheid en werkgelegenheid in stand wordt gehouden en kan worden uitgebreid, ook versterken zij de kwaliteit van de beroepsbevolking. Tevens hebben arbeidsmigranten die zich blijvend in de gemeente vestigen volgens het beleid een gunstig effect op de voorziene bevolkingskrimp en een dempend effect op de vergrijzingstendens. De gemeente Peel en Maas kiest er daarom voor om EU-migranten die in de gemeente willen wonen en werken te faciliteren en actief te ondersteunen.

De factsheet gaat niet specifiek in op de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiertoe wordt verwezen naar het 'Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019'.

3.4.3 Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019

Op 16 april 2019 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas het 'Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019' vastgesteld. Dit nieuwe beleid treedt in de plaats van het huisvestingsbeleid uit 2014. Dit eerdere beleid kende beperkingen qua het aantal te huisvesten personen, de locaties waar huisvesting mag plaatsvinden en de verblijfsduur van de arbeidsmigrant. Vanwege toenemende behoefte aan huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten en de beperkingen in dit eerdere beleid is er momenteel sprake van een gebrek aan geschikte huisvestingsmogelijkheden. Op basis van dit nieuwe beleid kunnen kwalitatief goede initiatieven die niet binnen het voormalige beleid pasten en wel binnen het nieuwe beleid, mogelijk worden gemaakt.

De doelen die voorop staan in het nieuwe beleid zijn als volgt:

- Economie: ruimte bieden aan groei en ontwikkeling door te zorgen dat huisvesting van personeel geen remmende factor wordt;
- Demografie: bevolkingskrimp tegengaan door arbeidsmigranten te verleiden zich langdurig of permanent in Peel en Maas/de regio te vestigen om de vitaliteit en balans in de dorpskernen te behouden;
- Regio: economische en demografische ontwikkelingen houden niet op bij de gemeentegrens, zodat beleidsmatig aansluiting zoeken bij regionale ontwikkelingen en signalen nodig is;
- Maatwerk: elk huisvestingsinitiatief is alleen al vanwege de ligging anders en vraagt dus om een eigen aanpak, zodat het beleid waar het kan doelen en grenzen in plaats van juridisch uitgeschreven generieke regels vastlegt.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van huisvesting in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (VAB). Hierop is artikel 7 ('huisvesting in overige gevallen') van het beleid van toepassing. Volgens dit artikel mogen op deze locatie in totaal maximaal 80 arbeidsmigranten worden gehuisvest in de aan-

wezig bestaande bebouwing. Voor zover nodig moet ook de bestemming omgezet worden naar een die past bij het nieuwe gebruik (de huisvesting dus).

Afweging

Hiernavolgend wordt het initiatief puntsgewijs getoetst aan het 'Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019'.

1. Maatschappelijke bijdrage

De gemeente wil de arbeidsmigranten verleiden om in de gemeente/regio te blijven. Hiervoor is het noodzakelijk om de arbeidsmigranten te laten zien wat de gemeente heeft te bieden. Elk huisvestingsinitiatief wordt daarom beoordeeld op de maatschappelijke bijdrage die vanuit het initiatief wordt geleverd om de arbeidsmigrant deelgenoot te maken van het goede leven in Peel en Maas. Welke middelen vanuit een concreet initiatief het beste zijn, is afhankelijk van het initiatief.

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt op diverse manieren invulling gegeven aan de maatschappelijke bijdrage. De beoogde huurder van de huisvestingslocatie is het vollegronds groenteteeltbedrijf Groentemakers B.V., waarvoor de arbeidsmigranten werkzaam zullen zijn. Hieronder wordt opgesomd op welke wijze dit bedrijf de migranten deelgenoot probeert te maken van de samenleving in Peel en Maas.

Algemeen:

- *Groentemakers heeft een medewerker Begeleidster Buitenlandse Medewerkers in dienst. Deze staat medewerkers met raad en daad bij waar dat nodig is. Een voorbeeld hiervan is een bezoek aan een (tand)arts. Medewerkers worden nooit zomaar aan hun lot overgelaten.*

Sport-, spel- en recreatieruimte:

- *Groentemakers biedt op de locatie voldoende ruimte voor het beoefenen van sport, spel en recreatie, passend bij de omvang van de huisvesting.*
- *Het aanbod in sport- en spelvoorzieningen past bij de wensen van de arbeidsmigranten.*

Deelname aan verenigingen:

- *Groentemakers biedt een lijst met verenigingen aan, van een zo breed mogelijke samenstelling, zoals hobby, IVN, muziek, toneel, computer, etc.*
- *Groentemakers legt zelf contact met bestuur van (sport)verenigingen in de eigen gemeente en maakt mogelijke interesse bij verenigingen op deze wijze kenbaar.*

Bijeenkomsten in relatie tot integratie:

- *Groentemakers zal de arbeidsmigrant de mogelijkheid bieden om deel te nemen aan bijeenkomsten die de integratie bevorderen.*
- *Groentemakers zal in ieder geval bezoeken aan het Huis van de Gemeente, bezoek aan hulpverlening/wegwijzer en praatcafé te faciliteren.*

Taalvaardigheid:

- *Groentemakers geeft de mogelijkheid om taalles te volgen, met name aan medewerkers die mogelijk gaan doorstromen naar een meer sturende of organiserende functie.*

Vervoer:

- *Groentemakers biedt mogelijkheden voor vervoer (hoofdzakelijk fiets) aan van en naar werklocaties, taalcursus, winkel-, sport en recreatievoorzieningen. Groentemakers stimuleert gezamenlijk gebruik van vervoersmiddelen. Groentemakers stimuleert voor de kortere afstanden duurzame vervoersmiddelen zoals een fiets.*

Samengevat wordt middels het voorliggende initiatief een maatschappelijke bijdrage geleverd middels het mogelijk maken van integratie van medewerkers, het voorzien in sport- en spelfaciliteiten, het mogelijk maken van zelfstandig vervoer en het zoeken van aansluiting bij lokale verenigingen. Hierdoor wordt getracht de migranten zoveel mogelijk te betrekken bij en deel te laten uitmaken van de samenleving van Peel en Maas.

2. Locatie van de huisvesting

Waar het oude beleid voor sommige huisvestingsvormen qua locatie beperkingen omvatte, kan nu elke locatie in beginsel in aanmerking komen. Een geschikte locatie:

- zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor buurtbewoners én arbeidsmigranten;
- heeft draagvlak: de omgeving (bedrijven en omwonenden die wat kunnen gaan merken van de huisvesting) moet aantoonbaar zijn meegenomen in de huisvestingsplannen;
- levert geen beperking op voor bedrijven binnen wiens invloedssfeer de huisvesting plaatsvindt;
- past in het ruimtelijke beleid van de provincie dan wel het Rijk.

Wat betreft de locatie is reeds sprake van de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie, die wordt uitgebreid met 20 huisvestingsplaatsen. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen bedrijven in de omgeving worden beperkt (zie hiervoor hoofdstuk 4). Uit paragraaf 5.3 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er vanuit draagvlak vanuit de omgeving geen bezwaren te verwachten zijn, mede gezien het huidige gebruik van de locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In de paragrafen 3.1 en 3.2 heeft een toets aan het Rijks- en provinciaal beleid plaatsgevonden, waaruit geen belemmeringen zijn gebleken.

3. Kwaliteit van de huisvesting

Enkele uniforme basisbeginselen zijn van belang bij de kwaliteit van de huisvesting:

- het gebruik van bestaande bebouwing staat voorop;
- nieuwbouw kan alleen als aangetoond kan worden dat in bestaande bebouwing geen ruimte is;
- permanente woonunits alleen als nieuwbouw niet haalbaar of rendabel is;
- tijdelijke woonunits alleen voor seizoensarbeid/peikmomenten;
- woonunits (structureel of tijdelijk) niet in de bebouwde kom of bebouwingslinten;
- de huisvesting moet kwalitatief goed zijn, waarbij het voldoen aan de op het moment van de benodigde besluitvorming actuele SNF-normen de ondergrens is.

Wat betreft de kwaliteit van de huisvesting wordt op deze locatie gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd en er worden geen woonunits geplaatst. De huisvesting zal voldoen aan de actuele SNF-normen die gelden voor de verblijfsvorm 'wooneenheden in gebouwencomplex' en die hieronder zijn opgesomd.

- Actueel overzicht van alle huisvestingslocaties en bewoners.
De huisvester houdt een overzicht bij van het aantal bewoners in de voorliggende huisvestingslocatie.
- Toegestane verblijfsvormen.
Het voorliggende initiatief betreft wooneenheden in een gebouwencomplex.
- Minimaal 12 m² gebruiksoppervlak wonen per persoon bij wooneenheden in gebouwencomplex.
Uit de tekeningen bij de aanvraag blijkt dat per persoon ruim voldoende gebruiksoppervlak aanwezig is.
- Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer/ontspanningsruimte) onder één dak en inpandig bereikbaar.
Deze voorzieningen bevinden zich in hetzelfde gebouw en zijn inpandig bereikbaar.
- In slaapvertrek minimaal 3,5 m² vloeroppervlak per persoon.
Blijkens de tekeningen bij de aanvraag hebben de (tweepersoons) slaapvertrekken elk een oppervlakte van 12,3 m². Hiermee is per persoon ruim 6 m² beschikbaar, hetgeen ruim voldoende is.
- Voor elke bewoner bed beschikbaar met matras van minimaal 80*200 cm, kledingkast van minimaal 0,36 m³ en stoel.
Uit de tekeningen bij de aanvraag blijkt dat aan deze eisen wordt voldaan.
- Minimaal 1 douche en 1 toilet per 8 personen.
Uit de tekeningen bij de aanvraag blijkt dat er twee personen een toilet en douche aanwezig is. Aan deze eis wordt hiermee ruimschoots voldaan.
- Geen zichtbare overbelasting op elektriciteitsnet, verlichting en elektriciteitsvoorziening in natte ruimtes is spatwaterdicht en geschikt voor dit gebruik.
Uit de ingediende informatie bij de aanvraag blijkt dat de elektriciteitsvoorzieningen voldoen aan de bovengenoemde eisen.
- Hygiëne in en om de woonlocatie, deugdelijk en aantoonbaar onderhouden ventilatie, voldoende beluchting, geen schimmelvorming.
De huisvester dient ervoor te zorgen dat de hygiëne in en om de huisvestingsvoorziening op orde is en goed wordt onderhouden. Uit de ingediende informatie bij de aanvraag blijkt dat voldoende ventilatie aanwezig is.
- CV, gaskachel en geiser dienen tweejaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
De huisvester dient ervoor te zorgen dat deze conform de geldende eisen worden onderhouden en gecontroleerd.
- Minimaal 0,5 m² daglichtoppervlakte per verblijfsruimte.
Uit de ingediende informatie bij de aanvraag blijkt dat sprake is van voldoende daglichttoetreding.
- Minimaal 30 liter koel-/vriesruimte per persoon.
Uit de ingediende informatie bij de aanvraag blijkt dat per persoon voldoende koel- en vriesruimte aanwezig is.

- Bij meer dan 8 personen minimaal 1 kookpit per 2 personen.
In de keuken zijn twaalf kookpitten aanwezig. Dit is ruim voldoende voor 20 personen.
- Informatiekaart op een centrale plaats, in Engels, Duits of landstaal van de bewoners, bevat ten minste telefoonnummers van beheerder, regiopolitie, brandweer, 112, huis- en leefregels in landstaal van de bewoners, ontruimingsplan en noodprocedure.
De huisvester dient deze informatiekaart op te stellen en op een centrale plaats in het gebouw op te hangen.
- Brandblusser, blusdeken, rook- en CO-melders.
Uit de ingediende informatie bij de aanvraag blijkt hierin wordt voorzien en voldoen aan de hiervoor geldende (veiligheids)eisen.

4. Termijn short stay

Bij initiatieven voor huisvesting mag de arbeidsmigrant standaard 18 maanden in de huisvesting verblijven. De initiatiefnemer moet altijd motiveren hoe lang de arbeidsmigranten nodig zijn voor het werk dat ze doen. Om de doorstroming naar reguliere huisvesting te bevorderen is het bovendien van belang te controleren of de arbeidsmigrant de verplichting zich in te schrijven in de BRP nakomt.

De arbeidsmigranten die op de voorliggende locatie zullen worden gehuisvest, zijn werkzaam bij het vollegronds groenteteeltbedrijf Groentemakers B.V., dat is gelegen aan de Oude Heldenseweg 3b in Maasbree. Op dit bedrijf worden op moderne wijze dagverse vollegrondsgroenten geteeld, gekoeld, verpakt en afgezet, waaronder ijsbergsla, bloemkool en prei. Voor de oogst en het verpakken van de dagverse groenten worden tijdelijke medewerkers ingezet. De oogst van deze gewassen loopt in hoofdzaak in de periode eind april t/m half oktober. Dit betreft een periode van ongeveer 6 maanden. Hiervoor worden jaarlijks medewerkers geworven en tijdelijk in dienst genomen om de oogst en verpakkingswerk uit te voeren. De medewerkers zijn EU arbeidsmigranten, die voor een half jaar in dienst worden genomen. Gedurende deze periode wordt huisvesting aangeboden aan de medewerkers. De arbeidsmigranten zullen daarom circa 6 maanden op de huisvestingslocatie verblijven. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de termijn voor short-stay huisvesting van maximaal 18 maanden.

5. Huisvesting bij agrarische bedrijven

Peel en Maas zet in op een verdubbeling van het aantal te huisvesten mensen bij agrarische bedrijven naar maximaal 80, maar in tegenstelling tot het huidige beleid wel onder de voorwaarde dat voor het aantal een motivatie wordt gegeven. Daarnaast is de gemeente bereid om bij/voor grote agrarische bedrijven de huisvesting tot maximaal 200 personen te faciliteren, mits de ondernemer aantoont de mensen daadwerkelijk nodig te hebben voor zijn bedrijf.

Bij het voorliggende initiatief is geen sprake van huisvesting bij een agrarisch bedrijf. Een toets aan dit artikel is daarom niet nodig.

6. Huisvesting in piekmomenten bij agrarische bedrijven

Peel en Maas maakt het voor agrarische bedrijven die alleen tijdens piekmomenten behoefte hebben aan extra arbeidskrachten mogelijk om voor de opvang van piekmomenten maximaal 4 maanden

maximaal 40 personen te huisvesten in tijdelijke woonunits. De woonunits moeten voldoen aan de SNF-norm en moeten na afloop van het piekmoment weer worden verwijderd.

Bij het voorliggende initiatief is geen sprake van huisvesting tijdens piekmomenten bij een agrarisch bedrijf. Een toets aan dit artikel is daarom niet nodig.

7. Huisvesting in overige gevallen

Als de huisvestingslocatie geen agrarisch bedrijf betreft of als het bedrijf is beëindigd maar er op de locatie nog wel een bij het beëindigde gebruik passende bestemming rust staat Peel en Maas huisvesting tot maximaal 80 arbeidsmigranten toe. Dat mag dan alleen in de aanwezige bestaande bebouwing om verdere versterking van de omgeving c.q. het buitengebied te voorkomen. Voor zover nodig moet ook de bestemming omgezet worden naar een die past bij het nieuwe gebruik (de huisvesting dus).

De voorgenomen ontwikkeling omvat een uitbreiding van de huidige huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten met 20 huisvestingsplaatsen, naar een totaal van 42 huisvestingsplaatsen. De huisvesting vindt plaats in de bestaande, voormalige agrarische bebouwing, die inpandig wordt verbouwd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het maximum aantal te huisvesten personen per locatie. De locatie heeft reeds een woonbestemming, maar in het gebouw waar de uitbreiding van de huisvesting is beoogd, is de huisvesting van arbeidsmigranten niet rechtstreeks toegestaan. Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

8. Experimenten huisvestingsvormen/-locaties

De gemeente wil middels het nieuwe beleid experimenteerruimte geven aan enkele goede nieuwe plannen, binnen de volgende voorwaarde: innovatief, maximaal tot 400 personen, alleen tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 jaar. De overige voorwaarden uit het beleid gelden onverkort ook voor deze initiatieven, met aanvullend een regelmatige evaluatieplicht.

Bij het voorliggende initiatief is geen sprake van een experimentele huisvestingsvorm en/of een experimentele locatie. Een toets aan dit artikel is daarom niet nodig.

9. Parkeren

De huisvestingsinitiatieven moeten voldoen aan het parapluplan Parkeernota Peel en Maas zoals vastgesteld op 19 juni 2018. Initiatiefnemers moeten zorg dragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en als dat niet lukt, motiveren waarom. De initiatiefnemer dient daarbij aansluiting te zoeken bij de parkeernorm van de functie die past bij de huisvestingsvorm en de locatie waar de huisvesting gaat plaatsvinden.

Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de gewenste uitbreiding van de huisvestingsvoorziening. In aansluiting op de bestaande parkeerplaatsen worden 10 extra parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal is ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernorm, zoals in paragraaf 4.6 wordt toegelicht.

10. Landschappelijke inpassing

Als de huisvesting resulteert in nieuwe bebouwing of als het gewijzigde gebruik van gronden en/of bestaande bebouwing de ruimtelijke uitstraling ter plaatse verandert, dan moet dit op een goede manier in de omgeving worden ingepast.

In het kader van het voorliggende initiatief is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Volgens het gemeentelijk beleid (het Kwaliteitskader Peel en Maas) dient 10% van de oppervlakte van de bebouwing waarin de huisvesting plaatsvindt en de parkeerplaatsen landschappelijk te worden ingepast. Middels het inpassingsplan wordt ruim voldoende oppervlakte aan landschappelijk inpassing gecreëerd, in de vorm van enkele hagen en (fruit)bomen van inheemse soorten.

11. Beheer en toezicht

De gemeente gaat bij elke aanvraag voor een ruimtelijke toestemming beoordelen hoe de initiatiefnemer het toezicht en beheer heeft georganiseerd en welke maatregelen er komen om overlast voor zowel de arbeidsmigranten (onderling) als omwonenden te voorkomen. Toezicht en beheer zal daarnaast ook in de op grond van de Algemene plaatselijke verordening (APV) benodigde exploitatievergunning terugkomen.

Het beheer en toezicht voor de huisvestingslocatie wordt in samenwerking tussen de huisvester (verhuurder) en de huurder (bedrijf waarvoor de migranten werkzaam zijn, in dit geval Groentemakers B.V.) geregeld. Voor de voorliggende huisvestingslocatie zijn vier Beheerders Huisvesting aangewezen, waarbij één van de beheerders 24/7 bereikbaar en beschikbaar is. Daarnaast kan een professionele beveiligingsdienst worden opgeroepen indien nodig, bijvoorbeeld op risicomomenten. Voor de huisvestingsvoorziening zal een digitaal nachtregister worden bijgehouden, dat up to date wordt gehouden.

De arbeidsmigranten ontvangen bij indiensttreding een introductieboekje, met daarin o.a. de benodigde telefoonnummers en websites. Daarnaast ontvangen zij een huisvestingsreglement. De Beheerder Huisvesting ziet erop toe dat deze regels worden nageleefd en treedt handhavend op indien nodig. Raddraaiers kan de toegang tot de huisvestingsvoorziening worden ontzegd.

Op de huisvestingslocatie is een lijst met belangrijke telefoonnummers aanwezig, waaronder die van de beheerders en hulpdiensten. Daarnaast zijn procedures en instructies beschreven voor onder andere brand, ontruiming en (gewelds)incidenten. Deze informatie wordt in meerdere talen beschikbaar gesteld in een informatiecorner op de huisvestingslocatie. Arbeidsmigranten zijn uit steeds meer verschillende Europese landen afkomstig, maar het overgrote deel van deze mensen spreekt de Engelse taal. Engels wordt daarom steeds meer de voertaal.

De beoogde huurder van de huisvestingsvoorziening, Groentemakers B.V. werkt samen met Van Dijk Groenteproducties. In onderlinge samenwerking wordt de werving & selectie, huisvesting, begeleiding van seizoenwerkers centraal aangestuurd en georganiseerd. De bedrijven beschikken over een professionele P&O afdeling waar een 4-tal P&O medewerkers werkzaam zijn. Groentemakers kan daar-

om terugvallen op de aanwezige kennis en expertise van Van Dijk Groenteproducties als het gaat om huisvesting en andere personeelszaken rondom seizoenwerkers. De huisvesting welke Groentemakers momenteel al in gebruik heeft is reeds gecertificeerd volgens de SNF (of vergelijkbare) norm.

Tot slot wordt de huisvestingsvoorziening en de directe omgeving rond de locatie schoon gehouden. Bovendien vinden tussentijdse evaluaties met de directe buurt/omwonenden, om het draagvlak voor de huisvesting in de buurt te kunnen behouden.

12. Handhaving

De gemeente treedt handhavend op tegen huisvesters die herhaaldelijk of structureel de voorwaarden en voorschriften van de exploitatievergunning en de ruimtelijke toestemming niet nakomen of huisvestingslocaties waar herhaaldelijk of structureel ingrijpen door de politie nodig is.

Zoals hierboven is toegelicht, is de Beheerder Huisvesting verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van het huisvestingsreglement. Raddraaiers kan de toegang tot de huisvestingsvoorziening worden onttrokken.

13. Ruimtelijke toestemming

In de ruimtelijke toestemmingen wordt vastgelegd dat het gebruik van/voor huisvesting ongedaan gemaakt moet worden als de huisvesting gedurende 1 jaar niet wordt gebruikt.

In de voorwaarden bij de omgevingsvergunning kan het bovenstaande worden vastgelegd.

14. Monitoring

Het nieuwe beleid betekent een behoorlijke verruiming ten opzichte van het huidige beleid. Daarom gaat het college de uitvoering van het beleid monitoren.

Uit het bovenstaande blijkt dat de beoogde huisvestingsvoorziening in het besluitgebied past binnen het 'Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019' en voldoet aan de eisen die in dit beleid worden gesteld.

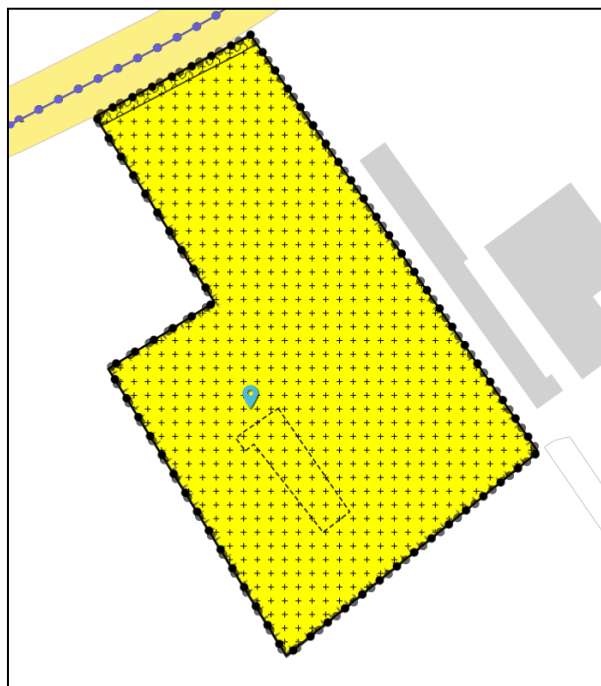
3.4.4 Bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'

Het besluitgebied is gelegen binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas', dat op 26 mei 2015 is vastgesteld. Het besluitgebied is daarin bestemd tot 'Wonen'. Er is een groot bouwvlak aanwezig met de aanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – vrijkomende agrarische bebouwing'. Het naastgelegen deel van het gebouw aan de westzijde is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting korte heide 15'. Ter plaatse is de short-stay huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in voormalige agrarische bebouwing tot maximaal 22 personen toegestaan. Voor het deel van het gebouw waar de uitbreiding van de huisvesting is beoogd, is een dergelijke aanduiding niet opgenomen, waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten hier niet rechtstreeks is toegestaan.

De bestaande huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is op basis van artikel 10.5.4 (specifieke gebruiksregels) uitsluitend toegestaan, mits:

- a. huisvesting plaatsvindt voor maximaal 6 maanden per arbeidskracht per jaar;
- b. er sprake is van minimaal 10 m² omsloten leefruimte per persoon;
- c. er minimaal 4 kookpitten, 1 douche en 1 toilet aanwezig is per 8 personen;
- d. er voldoende toezicht plaatsvindt vanuit de aanwezige woning;
- e. er minimaal een halve parkeerplaats per twee arbeidskrachten aanwezig is.

Daarnaast geldt voor het gehele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoekspllicht bij bodemin-grepen met een diepte van meer dan 40 cm en een oppervlakte van meer dan 250 m². In para-graaf 4.3 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'

Op de locatie ligt verder de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing korte heide 15', op basis waarvan de landschappelijke inpassing van de huidige huisvestingsplaatsen is gewaarborgd. Daarnaast liggen diverse gebiedsaanduidingen op de locatie:

- 'overige zone – bolle akkers';
- 'overige zone – kernrandzone';
- 'overige zone – ontwikkelingszone bebouwingslinten';
- 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ob'.

Afweging

Het voornemen om arbeidsmigranten te huisvesten in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, aansluitend op de reeds aanwezige huisvestingsplaatsen in het naastgelegen gebouw, is op basis van het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwij-kings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan het initiatief mogelijk gemaakt kan worden ge-maakt. De beoogde huisvesting zal voldoen aan dezelfde gebruiksregels als de huidige huisvesting.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden de noodzakelijke onderzoeksaspecten behandeld welke in het kader van de realisatie van de beoogde ontwikkeling nader onderzocht dienen te worden.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Evenmin is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1 Bro).

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. De bouw van een of meer woningen;
- b. De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende initiatief betreft geen bouwplan zoals bedoeld in het Bro. Er is weliswaar sprake van een in pandige verbouwing van een bestaand gebouw, maar hier worden geen reguliere woningen gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub d van het Bro. Het betreft namelijk huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten voor short-stay huisvesting. Doordat er geen sprake is van een bouwplan, geldt er geen verplichting tot kostenverhaal voor dit initiatief. Wel zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een bestemmingswijziging en een omgevingsvergunning, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

In het voorliggende geval is sprake van een inpandige ontwikkeling op een perceel dat reeds een woonbestemming heeft en waar reeds huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. De beoogde huisvesting is geen gevoeligere functie dan de huidige woonfunctie en huisvestingsplaatsen. Bovendien vindt de ontwikkeling inpandig plaats en zijn er daarom geen ingrepen in de bodem benodigd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet nodig.

Vanuit de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Geluidhinder

Een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten is geen geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Dit betreft namelijk geen permanente woonfunctie, maar een tijdelijke verblijfsfunctie, vergelijkbaar met een hotel of pension. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). 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.

Besluit NIBM

Voor woningen is bepaald dat bij een aantal van 1.500 woningen of minder via één ontsluitingsweg sprake is van een dermate geringe verandering van de luchtkwaliteit dat dit niet in betekenende mate bijdraagt. In het voorliggende geval worden huisvestingsplaatsen voor 20 arbeidsmigranten gereali-

seerd in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Deze ontwikkeling valt ruim binnen de grenzen van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM en draagt hiermee niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaavedioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de ontwikkeling. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2017 ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³, de concentratie PM₁₀ tussen de 18 en 20 µg/m³ en de concentratie NO₂ gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Be-

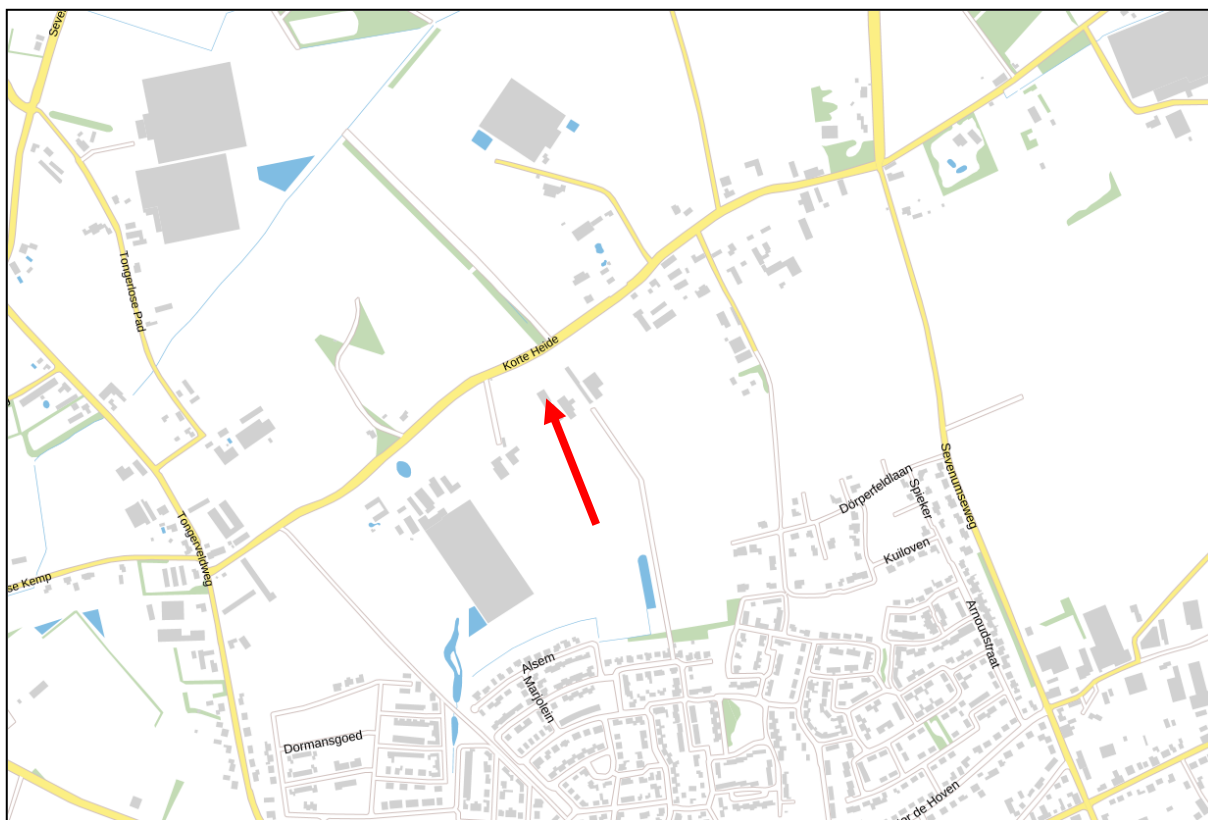
sluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen en vervoer met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/ veiligheidsregio.

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen en scholen. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder andere kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels, sporthallen, speeltuinen, kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden.

Toetsing

Huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten worden gekenmerkt als kwetsbare objecten. Toetsing aan externe veiligheid is dan ook vereist.



Uitsnede risicokaart met globale ligging besluitgebied (rode pijl)

Risicovolle inrichtingen

Op basis van de risicokaart zijn er in de wijde omgeving rond het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transport van gevaarlijke stoffen

In de wijde omgeving rond het besluitgebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen, waterwegen en door buisleidingen. Op circa 1,25 kilometer ten zuiden van het besluitgebied vindt risicovol transport plaats over de weg N275. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze weg is 0 meter en het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de grote tussenliggende afstand en de aard van de vervoerde stoffen (uitsluitend brandbare vloeistoffen en gasen) over de N275 ligt het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van deze weg. Voor het overige vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen in de omgeving van het besluitgebied.

Aangezien het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportassen is gelegen, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009.

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 of andere milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij 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. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gemengde gebieden

zijn winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Toets besluitgebied

Het besluitgebied kan worden getypeerd als gemengd, aangezien de locatie is gelegen in een bebouwingslint in het buitengebied met onder andere agrarische bedrijven en enkele woningen. Omdat het besluitgebied is gelegen in gemengd gebied mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Op het naastgelegen perceel aan de Korte Heide 14 is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' wordt hieronder het volgende verstaan:

'een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de open grond die bij het bedrijf hoort en waaronder ook begrepen grond met tijdelijke tunnels of andere teeltondersteunende voorzieningen, waaronder:

- a. akkerbouwbedrijf;*
- b. boomkwekerij;*
- c. melkveehouderij;*
- d. productiegebonden paardenhouderij'.*

Akkerbouw- en boomkwekerijbedrijven zijn activiteiten van milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter wordt geadviseerd voor het aspect geluid, op basis van de ligging in gemengd gebied. Voor een melkveehouderij (categorie 'fokken en houden van rundvee') wordt een richtafstand van 50 meter geadviseerd voor het aspect geur en 10 meter voor stof en geluid (milieucategorie 3.2). Een productiegebonden paardenhouderij (categorie 'paardenfokkerijen') betreft een activiteit van milieucategorie 3.1. Hiervoor wordt een richtafstand van 30 meter geadviseerd voor het aspect geur en 10 meter voor stof en geluid. De huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten zijn op 51 meter van de terreingrens van dit agrarische bedrijf gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand voor alle activiteiten die op dit bedrijf mogelijk zijn. De ligging ten opzichte van het naastgelegen bedrijf vormt hiermee geen belemmering.

Op circa 80 meter ten zuidwesten van het besluitgebied, aan de Korte Heide 16, ligt eveneens een grondgebonden agrarisch bedrijf. Ook voor dit bedrijf wordt voldaan aan de richtafstanden.

Op circa 200 meter ten noordoosten van het besluitgebied ligt een intensieve veehouderij aan de Korte Heide 13. Dit betreft een activiteit van maximaal milieucategorie 4.1 (afhankelijk van welke dieren er gehouden worden). Hiervoor wordt een richtafstand van 100 meter geadviseerd, waaraan ruimschoots wordt voldaan. Bovendien heeft het besluitgebied reeds een woonbestemming, waardoor gebruik voor woondoeleinden ter plaatse reeds is toegestaan. Tevens zijn andere omliggende woningen reeds op kortere afstand van de veehouderij gelegen en zijn deze hierdoor maatgevend. De veehouderij wordt hierdoor niet in haar mogelijkheden beperkt als gevolg van het voorliggende initiatief.

Voor het overige vinden er in de omgeving van het besluitgebied geen activiteiten plaats waarvan de hinderzone tot het besluitgebied reikt. In de huisvestingsvoorziening zal hiermee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op het besluitgebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Op basis van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een diepte van meer dan 40 cm en een oppervlakte van meer dan 250 m². De voorliggende ontwikkeling vindt inpandig plaats in een bestaand, voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. De genoemde ondergrenzen zullen hierdoor niet worden overschreden, waardoor een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is op het naastgelegen perceel aan de Korte Heide 16 een kapel gelegen. Middels de voorliggende inpandige ontwikkeling wordt geen invloed uitgeoefend op deze kapel. Voor het overige zijn er in de omgeving van het besluitgebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waarop een negatieve invloed uitgeoefend zou kunnen worden met het huisvesten van de arbeidsmigranten.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart in of rond het besluitgebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. Wat betreft soortenbescherming is sprake van een inpandige ontwikkeling, waarbij geen sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd en geen groen wordt verwijderd. Hierdoor wordt er geen negatieve invloed uitgeoefend op eventueel aanwezige (beschermde) soorten. Wel geldt te allen tijde de algemene zorgplicht voor eventueel aanwezige individuen.

Wat betreft wettelijke gebiedsbescherming zijn er in de wijde omgeving rond het besluitgebied geen Natura 2000-gebieden gelegen. Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is de 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en is gelegen op circa 8 kilometer ten noordwesten van het besluitgebied. Gezien deze

grote afstand en de aard en kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling, kunnen negatieve effecten op dit gebied worden uitgesloten. Volledigheidshalve zijn door middel van een Aerius-berekening de mogelijke effecten van het plan ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht. Uit de berekeningen is geconcludeerd dat zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen stikstofdepositie optreedt van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten op Natura 200-gebieden zijn hiermee op voorhand uitgesloten. De Aerius-berekeningen⁵ zijn bijgevoegd bij deze onderbouwing.

Het meest dichtbij gelegen provinciaal beschermde natuurgebied (goudgroene natuurzone) ligt op circa 1,2 kilometer ten noordwesten van het besluitgebied. Gezien deze grote afstand en de aard van de voorliggende ontwikkeling wordt geen negatieve invloed uitgeoefend op dit gebied.

Vanuit het aspect ecologie zijn er gezien het bovenstaande geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het besluitgebied is ontsloten via een in- en uitrit op de Korte Heide en een in- en uitrit op de Klaverstraat. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen, maar dit zal niet tot problemen bij de afwikkeling van verkeer op de omliggende wegen.

Parkeren

Het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein. Op 19 juni 2018 is het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernota Peel en Maas vastgesteld, waarin de Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018 van toepassing is verklaard op het besluitgebied. Deze nota bevat echter geen parkeernormen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarom is voor deze ontwikkeling uitgegaan van de parkeernorm zoals deze is opgenomen in de Beleidsregel huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas. Volgens dit geldende beleid dient te worden voorzien in minimaal een halve parkeerplaats per twee arbeidskrachten. In dit geval worden 20 arbeidsmigranten gehuisvest, hetgeen neerkomt op een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 10 extra parkeerplaatsen aangelegd. Dit aantal is ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernorm. Het parkeren dient te allen tijde op eigen terrein plaats te vinden.

4.7 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het besluitgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duur-

⁵ Wil Holthuijsen Holding B.V., *Aerius-berekening Gebruiksfase Korte Heide*, kenmerk S1P1BtdZVWpU, 28 november 2019 en Wil Holthuijsen Holding B.V., *Aerius-berekening Bouwfase Korte Heide 15 in Maasbree*, kenmerk RyeGJqZMRNnE, 27 november 2019

zaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van het waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Provinciaal Waterplan van de provincie Limburg, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied en de 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, ecosystemen, hemel- en afvalwater.

Grondwater

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het besluitgebied niet gelegen in een waterwingebied, een grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone.

Oppervlaktewater

In het besluitgebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. In de nieuwe situatie wordt hier ook niet in voorzien. Volgens de legger van het Waterschap Limburg ligt op circa 80 meter ten noorden van het besluitgebied de primaire watergang ‘Korte Heide’. Op circa 70 meter ten noorden van het besluitgebied ligt de secundaire watergang ‘Zijtak Korte Heide’. Beide waterlopen zijn in het POL2014 aangegeven als beken met een algemene ecologische functie (AEF-beken). Op deze waterlopen wordt geen negatieve invloed uitgeoefend, mede omdat sprake is van een inpanidige ontwikkeling.

Ecosystemen

Het besluitgebied ligt niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.

Hemelwater

De voorliggende huisvesting van arbeidsmigranten vindt plaats in een bestaand gebouw, dat inpandig wordt verbouwd. Er is geen sprake van de toevoeging van bebouwing, waardoor de hoeveelheid verhard oppervlak in het besluitgebied niet wijzigt. Desalniettemin dient op basis van de Keur van het

Waterschap Limburg bij nieuwe ontwikkelingen te worden voorzien in bergings- en/of infiltratievoorzieningen voor hemelwater met een capaciteit van 100 mm per etmaal, met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Het betreffende gebouw heeft een oppervlakte van circa 365 m². Om het hemelwater afkomstig van het dak te kunnen bergen/infiltreren, is een voorziening nodig met een capaciteit van $(365 * 0,1 =) 36,5 \text{ m}^3$.

Omdat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak, zijn er geen aanvullende maatregelen nodig voor de omgang met hemelwater. Daarnaast wordt opgemerkt dat op het perceel voldoende ruimte aanwezig is om eventueel te kunnen voorzien in voorzieningen voor de berging of infiltratie van hemelwater, mocht dit in de toekomst noodzakelijk blijken.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel. In de bestaande situatie, waarbij 22 personen zijn gehuisvest, is sprake van een gemiddeld waterverbruik van circa 1.200 m³ per jaar. Dit komt neer op een verbruik van circa 55 m³ per persoon per jaar, oftewel een dagelijks verbruik van circa 150 liter per persoon.

Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een gemiddeld gebruik van circa 60 m³ per persoon per jaar oftewel een dagelijks verbruik van circa 165 liter per persoon. In de beoogde situatie wordt de huisvestingsvoorziening uitgebreid met 20 personen, waardoor in totaal 42 personen kunnen worden gehuisvest. Het toekomstig waterverbruik zal daarmee circa 2.520 m³ per jaar bedragen en circa 7 m² per dag. Het bestaande rioolstelsel heeft een capaciteit van 1 m³ per uur. Aangezien het dagelijks verbruik circa 7 m³ bedraagt in de toekomstige situatie, heeft het bestaande rioolstelsel voldoende capaciteit om het afvalwater te kunnen opvangen.

Zekerheidshalve wordt op eigen terrein een verzamel-/opslagput gerealiseerd met een capaciteit van 5 m³, die tussen het gemeentelijke riool en de aansluitingen van de Korte Heide 15 wordt aangelegd. Mede hierdoor zullen er geen belemmeringen ontstaan als gevolg van de toename van de hoeveelheid huishoudelijk afvalwater.

Overleg waterbeheerder

Het Waterschap Limburg heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen niet meer voor een wateradvies naar het watertoetsloket hoeven te worden verstuurd. Hiervoor is een bovengrens ingesteld van 2.000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit geldt voor zowel bestemmingsplannen, wijzigingsplannen als ruimtelijke onderbouwingen, mits het besluitgebied niet binnen een (door het waterschap aangegeven) speciaal aandachtsgebied valt.

In het besluitgebied is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het besluitgebied is ook niet gelegen in een speciaal aandachtsgebied. Een wateradvies van het waterschap is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het besluitgebied worden 20 huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten gerealiseerd in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het besluit milieueffectrapportage is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r. procedure moet worden gevolgd. In onderdeel D is aangegeven dat een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd voor *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'* (categorie D11.2) in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In dit geval is weliswaar sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar worden slechts 20 huisvestingsplaatsen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Hiermee wordt ruimschoots onder de bovengenoemde drempelwaarden gebleven.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project;
3. De kenmerken van het potentiële effect.

Tabel: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

- Omvang van het project
- Cumulatie met andere projecten
- Gebruik van natuurlijke grondstoffen
- Productie van afvalstoffen
- Verontreiniging en hinder
- Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën

Plaats van het project

- Bestaand grond gebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Kenmerken van het potentiële effect

- Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)
- Grensoverschrijdende karakter van het effect
- Waarschijnlijkheid van het effect
- Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

Omdat het initiatief wel betrekking heeft op een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het aantal huisvestingsplaatsen ruimschoots onder de drempelwaarden valt zoals aangegeven in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., volgt hierna een toets of op basis van de hiervoor genoemde criteria een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Deze paragraaf is opgesteld op basis van de bureaustudies die uitgevoerd zijn in het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	De ontwikkeling heeft betrekking op de in pandige verbouwing van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw naar een huisvestingsvoorziening voor 20 arbeidsmigranten.
Cumulatie met andere projecten	Nee. Het betreft uitsluitend de voorliggende in pandige ontwikkeling van huisvestingsplaatsen inclusief de aanleg van 10 extra parkeerplaatsen op eigen terrein.
Gebruik van natuurlijke grondstoffen	N.v.t.
Productie van afvalstoffen	N.v.t.
Verontreiniging en hinder	Luchtkwaliteit: zowel met als zonder ontwikkeling wordt aan alle grenswaarden voldaan (zie par. 4.2.3). Geluid: de migrantenhuisvesting is geen geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Er bestaan dan ook geen belemmeringen vanuit geluidhinder (zie par. 4.2.2). Milieuzonering: er is geen sprake van hinder in het besluitgebied als gevolg van omliggende bedrijvigheid en er worden geen bedrijven in hun functioneren beperkt als gevolg van de ontwikkeling (zie par. 4.2.5).
Risico van ongevallen	N.v.t.

Conclusie

Vanuit de kenmerken van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten. In de nieuwe huisvestingsvoorziening is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Plaats van het object

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het betreffende gebouw was in het verleden in gebruik als agrarisch bedrijfsgebouw. Dit gebruik is reeds beëindigd.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder dacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Het besluitgebied is niet gelegen in een gevoelig gebied als bedoeld in artikel 1 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Er is geen sprake van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.
Gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Het besluitgebied is niet van historisch of cultureel belang (zie par. 4.3). Daarnaast worden de ondergrenzen voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet overschreden (zie par. 4.3).

Conclusie

Vanuit de plaats van het project zijn er geen negatieve effecten op het milieu te verwachten.

Gevoelig gebied⁶ (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Het besluitgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een beschermd natuurmonument.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het besluitgebied is niet gelegen binnen een Habitat en Vogelrichtlijngebied (zie par. 4.5). Gezien de aard van de ontwikkeling en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden worden zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten.
Watergebied van internationale betekenis	Het besluitgebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
NNN	Het besluitgebied is niet gelegen in het NNN (goudgroene natuurzone), zilvergroeene natuurzone of bronsgroene landschapszone.
Landschappelijk waardevol gebied	Nee. Het gebied is niet als zodanig bestemd.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Het besluitgebied niet gelegen binnen dergelijke gebieden.

⁶ In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Beschermd monument	Er is geen sprake van een beschermd monument als bedoeld in de Erfgoedwet.
Belvédère-gebied	Er is geen sprake van een Belvédère gebied.

Conclusie

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een gevoelig gebied en op een zodanige afstand van gevoelige gebieden dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is sprake van een kleinschalig initiatief dat geen grensoverschrijdend karakter heeft.
Waarschijnlijkheid van het effect	Geen effecten te verwachten.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Geen effecten te verwachten.

Conclusie

1. De ontwikkeling van de huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dus geen MER te worden opgesteld;
2. De activiteiten vallen wel onder categorie D11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De in kolom 2 bij categorie D11.2 genoemde 'drempelwaarde' wordt bij lange na niet overschreden;
3. Omdat de activiteiten wel worden genoemd in een van de categorieën in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar de drempelwaarden niet worden overschreden, dient voor dit plan wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd;
4. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de activiteiten op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu leiden en dus geen aanleiding vormen om op grond hiervan alsnog een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5. AFWEGING BELANGEN

5.1 Algemeen

De gewenste uitbreiding van de huisvesting voor arbeidsmigranten binnen de bestaande, voormalige agrarische bebouwing is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas'. Het naastgelegen gebouw aan de zuidzijde van het beoogde gebouw is weliswaar aangeduid als 'specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting korte heide 15', op basis waarvan de short-stay huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is toegestaan tot maximaal 22 personen. Op het voorliggende gebouw is een dergelijke aanduiding echter niet opgenomen, waardoor de uitbreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten hier niet rechtstreeks is toegestaan.

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief alsnog kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

5.2 Noodzaak

Zoals in paragraaf 3.1.2 is toegelicht, maken veel bedrijven binnen de regio Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas) gebruik van buitenlandse arbeidskrachten. In de regio verblijven momenteel 12.352 EU-migranten, in Peel en de Maas zelf zijn dat er 1.209. Een groot deel van de arbeidsmigranten zijn daarnaast niet geregistreerd. Dit hoeft namelijk alleen als EU-migranten langer dan 3 maanden in Nederland verblijven. Het werkelijke aantal buitenlandse werknemers is daardoor nog groter dan de bovengenoemde cijfers laten zien.

In de regio Noord-Limburg bedraagt de actuele behoefte voor nieuwe huisvesting circa 6.200 huisvestingsplaatsen. In de gemeente Peel en Maas zijn circa 600 huisvestingsplaatsen benodigd. De huidige huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten zijn lang niet altijd de meest geschikte of veilige locaties. Er wordt bijvoorbeeld veel migranten gehuisvest op recreatieparken, op onveilige accommodaties of locaties zonder woonbestemming (bijvoorbeeld agrarische bedrijven), vaak uit noodzaak, omdat er geen geschiktere huisvestingsplaatsen voorhanden zijn.

In het voorliggende geval is bovendien sprake van een concrete vraag naar de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie. De te huisvesten arbeidsmigranten zijn werkzaam voor Groentemakers B.V. gelegen aan de Oude Heldenseweg 3b te Maasbree. Dit bedrijf heeft een concrete vraag naar huisvesting voor haar werknemers, waar in het besluitgebied in voorzien kan worden.

5.3 Maatschappelijke impact

In het voorliggende geval is sprake van de uitbreiding van een bestaande huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten binnen de bestaande, voormalige agrarische bebouwing. In de bestaande situatie zijn reeds 22 arbeidsmigranten gehuisvest. Middels het initiatief wordt voorzien in huisvestingsplaatsen voor 20 extra arbeidsmigranten, waardoor in totaal 42 personen worden gehuisvest. Dit zijn dermate kleinschalige voorzieningen dat een grootschalige maatschappelijke impact niet wordt verwacht.

Uit de ervaringen met de huidige huisvestingsvoorziening is gebleken dat deze niet leidt tot overlast voor de omgeving. Vanuit de buurt zijn er ook geen klachten geuit over de huisvestingslocatie. Er zijn meerdere toezichthouders, die samen het toezicht op de locatie verzorgen. Hierdoor is altijd een aanspreekpunt beschikbaar voor de arbeidsmigranten.

De eigenaar van de huisvestingsvoorziening heeft de voorgenomen plannen op dinsdag 30 juli 2019 besproken met de directe burens aan de Korte Heide 14. Hij heeft hierbij een toelichting gegeven op de plannen en hoe deze gerealiseerd zullen worden. De burens hebben hierbij de gelegenheid gekregen om vragen te stellen. Hun reactie op het initiatief is positief.

Daarnaast heeft op 11 december 2019 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de plannen zijn toegelicht aan de buurt. De eigenaar van de huisvestingsvoorziening heeft een toelichting gegeven op de voorgenomen plannen. De buurtbewoners zijn de gelegenheid gesteld om vragen te stellen, die door de initiatiefnemer zijn beantwoord. Een verslag⁷ van deze informatiebijeenkomst is bijgevoegd. Vanuit draagvlak voor het initiatief vanuit de buurt worden geen belemmeringen verwacht.

5.4 Conclusie

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Er is immers sprake van de uitbreiding van een reeds bestaande huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten die plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. De locatie is reeds landschappelijk ingepast en de uitbreiding van de huisvestingsvoorziening wordt eveneens landschappelijk ingepast. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

Uit de voorgaande afweging van belangen blijkt bovendien dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige arbeidsmigranten en de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

⁷ Janssen Wuts Architecten, *Verslag informatiebijeenkomst*, werknummer 18053/ xh, 11 december 2019

6. PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

De uitgebreide voorbereidingsprocedure

De verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan volgt de uitgebreide procedure. Deze is beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiertoe is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerp-besluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank, mits aan de eisen van artikel 6:13 Awb is voldaan.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Bij een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor).

Vooroverleg

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing verklaard. Voor de voorliggende procedure dient dan ook in principe vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is. Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

Omdat sprake is van een inspannende ontwikkeling en er gezien de aard en geringe omvang van het initiatief geen rijks- of provinciale belangen in het geding zijn, is vooroverleg met de rijksoverheid en de provincie niet noodzakelijk. Vooroverleg met het Waterschap Limburg is evenmin noodzakelijk aangezien geen sprake is van een toename van de oppervlakteverharding van 2.000 m² of meer.

Planstukken

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

