

vandewall
planologisch advies

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten op Camping Flierenhof te Maasbree

Gemeente Peel en Maas

COLOFON

Opdrachtgever:	Flierenhof OG BV
Status:	ontwerp
IDN-code:	NL.IMRO.1894.OMG0120-
Versie:	ON01
Datum:	24 juni 2020
Auteur:	C. Vandewall
2 ^e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2020.12

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	4
1.4 Leeswijzer	6
2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3 Bestaande situatie	21
4 Planbeschrijving	22
5 Omgevingsaspecten	30
5.1 M.e.r.-beoordeling	30
5.2 Geluid	33
5.3 Milieuzonering	34
5.4 Geur	36
5.5 Water	36
5.6 Bodem	38
5.7 Ecologie, flora en fauna	38
5.8 Luchtkwaliteit	40
5.9 Externe veiligheid	41
5.10 Archeologie	44
6 Uitvoerbaarheid	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7 Procedure	47

Separate bijlagen:

1. Flierenhof OG BV, 'Maatschappelijke bijdrage', juni 2020;
2. Flierenhof OG BV, 'Omgevingsdialoog', oktober 2019;
3. Milon, 'Watertoets camping De Flierenhof Maasbree', projectnummer 284216, d.d. 11.12.2008;
4. HMB BV, 'Verkennd onderzoek asbest Maasbree, Onderste Horst 1A, rapportnummer 19329301H, d.d. 06.01.2020;
- 5a. Bureau Maerlant, 'Ecologisch quickscan Maasbree Onderste Horst 1A', rapportnummer BM-2020, d.d. 24.01.2020;
- 5b. Bureau Maerlant, 'Ecologisch quickscan Maasbree Onderste Horst 1A', rapportnummer BM-2020, d.d. 24.01.2020, - bijlage stikstofdepositieberekeningen;
6. Stichting IKL, 'Landschaps- en natuurplan', rapportnr. LKM-60-2020-ov-009, d.d. 07.04.2020;
7. Sun-Power, Huisregels en reglement beheer en verhuur (concept).



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Flierenhof OG BV (een samenwerking tussen Christiaens Consulting & en Holding Flierenhof B.V.) is voornemens om voor een periode van 10 jaar 175 arbeidsmigranten te huisvesten in 35 duurzame woonunits op Camping Flierenhof aan de Onderste Horst 1A te Maasbree.

Arbeidsbemiddelaar Sun-Power is met name actief in de agrosector (glastuinbouw, boomteelt en zacht fruit) en de uitzendkrachten verblijven jaarlijks in de periode van medio maart tot en met eind december in verschillende huisvestingsvoorzieningen. Ongeveer 45% van de mensen komt het jaar daarna weer terug. In de 'laagseizoen'-periode (eind december-medio maart) worden uitzendkrachten vanuit andere sectoren gehuisvest. Dit aantal is aanzienlijk lager, maar de huisvestingsvoorziening wordt hierdoor jaarrond gebruikt. Sun-Power doet er alles aan de arbeidsmigranten zo lang mogelijk aan zich te binden door het bieden van een marktconform salaris, kwalitatief goede huisvesting en een transportmiddel (alle arbeidsmigranten worden voorzien van een fiets). Daarnaast investeert Sun-Power in haar arbeidskrachten door het aanbieden van diverse opleidingen en cursussen die zij nodig hebben om goed te kunnen functioneren op de bedrijven waar zij werkzaam zijn. In de gemeente Peel en Maas bemiddelt Sun-Power als uitzendbureau in de arbeidsbehoefte voor onder andere de volgende bedrijven (met tussen haakjes de gemiddelde fietstijd tot Camping Flierenhof):

- kwekerij Gubbels Siberië en Gubbels Logistics aan Zonneveld te Maasbree (17 fietsminuten);*
- kwekerij Moerman aan de Lange Heide te Maasbree (10 fietsminuten);
- boomkwekerij Fleuren aan de Veldstraat te Baarlo (27 fietsminuten);
- aardbeienteler Het Zomerkoninkje aan de Gielenhofweg te Egchel (24 fietsminuten);
- kwekerij Gommans Egchel te Egchel (24 fietsminuten);
- kwekerij Wijnen Products E2 aan de Molenheg te Egchel (24 fietsminuten);*
- kwekerij De Maris aan de Marisbaan te Grashoek (29 fietsminuten);
- VOF Grubben aan de Korte Heide te Maasbree (10 fietsminuten);
- maatschap Slots te Kessel (35 fietsminuten);
- maatschap Timmermans aan de Hout 5 te Kessel (NL, 35 fietsminuten);
- maatschap Bruynen te Kessel (35 fietsminuten);
- kassenbouwbedrijf Pijnenburg te Panningen (20 fietsminuten).

** Deze twee bedrijven hebben inmiddels zelf een vergunning voor arbeidsmigrantenhuisvesting aangevraagd of verkregen. Deze huisvestingsvoorzieningen zijn niet bedoeld voor uitzendkrachten van Sun-Power maar voor eigen personeel en uitzendkrachten van andere uitzendorganisaties.*

In 2019 heeft Sun-Power 165 arbeidsmigranten in de gemeente Peel en Maas bemiddeld. Omdat de bestaande huisvestingsvoorzieningen op verschillende locaties onvoldoende ruimte bieden voor het gevraagde aantal werknemers dan wel de vergunningsperiode van locaties eindigt, is behoefte aan aanvullende huisvestingsvoorzieningen. Vandaar dat dit initiatief voorligt. De locatie van Camping Flierenhof ligt gunstig ten opzichte van de verschillende bedrijven waarvoor Sun-Power bemiddelt.

Procedure

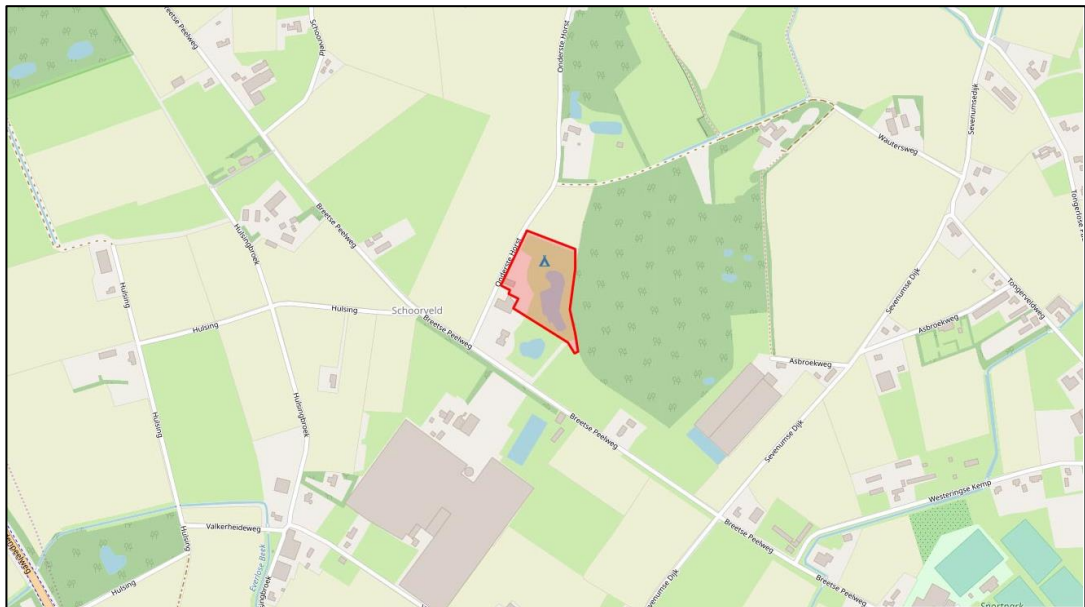
Het plan van Flierenhof OG BV past niet binnen de bepalingen van de vigerende beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas heeft echter aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief op grond van de mogelijkheid die de provinciale 'Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten' biedt aangaande de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen. Om het plan doorgang te kunnen laten vinden is het volgen van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning conform art. 2.1, eerste lid, onder c. juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet



algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Een verplicht onderdeel van deze procedure is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Dit document ligt thans voor. In dit verband dient te worden gemotiveerd dat het beoogde plan uitvoerbaar is en past binnen de gegeven beleidskaders en overige planologische en ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden.

1.2 Situering projectlocatie

Het perceel is gelegen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie P, nummer 393, lokaal bekend Onderste Horst 1A te Maasbree. Het perceel ligt ten noordwesten van de kern Maasbree, in de nabijheid van de autosnelwegen A73 en A67 en de provinciale wegen N275 en N277. De projectlocatie ligt gunstig ten opzichte van de inleners van Sun-Power. De afstanden tussen de beoogde huisvestingsvoorziening en de aangegeven bedrijfslocaties is hierdoor goed per fiets te overbruggen. Een groot aantal van de uitzendkrachten c.q. arbeidsmigranten zal vanaf deze locatie derhalve per fiets naar de werklocatie reizen, waarmee woon-werkverkeer per auto zoveel mogelijk kan worden vermeden. Op het onderstaande topografische kaartje is de ligging van de projectlocatie binnen de rode belijning weergegeven:



Ligging projectlocatie

1.3 Juridische status

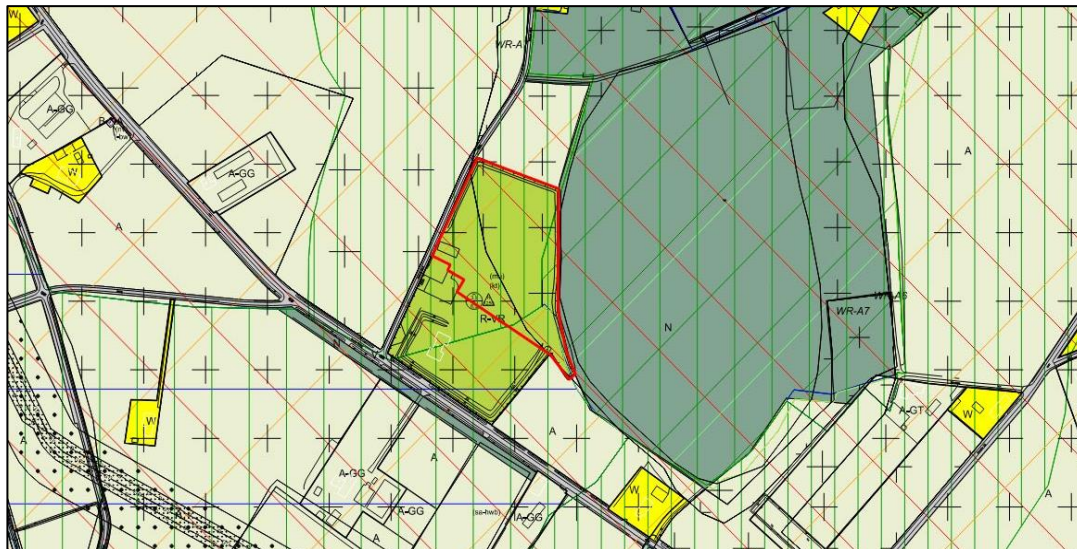
Op de projectlocatie gelden thans één beheersverordening en één facetbestemmingsplan (parapluplan). Beide plannen zijn in het navolgende toegelicht.

Beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in de vigerende beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4' (vastgesteld d.d. 25.06.2013) van de gemeente Peel en Maas. In deze beheersverordening is de projectlocatie bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'.



Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de illustratie behorende bij de beheersverordening weergegeven:



Uitsnede beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4'

Binnen het besluitvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' zijn de gronden (ten aanzien van deze projectlocatie) conform artikel 14 bestemd voor:

- een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- een museuminrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- wonen in een bedrijfswoning,

met daaraan ondergeschikt:

- dagrecreatie;
- horeca van categorie 1 en 2 al dan niet in combinatie met een bar ten dienste van de verblijfsrecreatieve functie;
- uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in de bedrijfswoning;
- paardrijbakken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden;
- groenvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen en
- boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor camping is een maximum bebouwd oppervlak aangegeven van 1.250 m², die gerealiseerd dient te worden binnen het aangegeven bouwvlak. In datzelfde artikel is voorts aangegeven dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' stacaravans zijn toegestaan met de daarbij behorende (sanitaire) voorzieningen;
- stacaravans uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- stacaravans/chalets en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van stacaravans/chalets maximaal 80 m² bedraagt.

Onder strijdig gebruik (art. 14, lid 4.1) wordt onder meer verstaan: kamerverhuur, woningsplitsing en permanente of tijdelijke bewoning van gebouwen, recreatiewoningen, kampeermiddelen en bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd de bedrijfswoning.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat gebruiken van de camping ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten niet is toegestaan volgens deze beheersverordening. Het plan is derhalve in strijd met de beheersverordening.



Aanvullend op dit besluitvlak zijn meerdere besluitvlakken en/of aanduidingen van voorwaardelijke strekking opgenomen ter plaatse van de projectlocatie. Het betreft de volgende besluitvlakken en/of aanduidingen:

- het besluitvlak 'Waarde-Archeologie 4': (deel projectlocatie) dit besluitvlak is opgenomen ter borging van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 m² én een diepte van meer dan 0,40 m. dient archeologisch onderzoek plaats te vinden;
- het besluitvlak 'Waarde-Archeologie 5': (deel projectlocatie) dit besluitvlak is eveneens opgenomen ter borging van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² én een diepte van meer dan 0,40 m. dient archeologisch onderzoek plaats te vinden;
- de gebiedsaanduiding 'agrarisch landschap': hier zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van agrarische productiegebonden gronden en ontwikkeling van grondgebonden agrarisch gebruik, extensieve dagrecreatie, verbetering van landschapskwaliteiten en verbetering van de milieusituatie;
- de gebiedsaanduiding 'bebouwingsconcentratie': hier zijn de gronden tevens bestemd voor concentratie van gebouwen;
- de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' geeft aan dat de gronden tevens bestemd zijn voor verwevingsgebied.
- de gebiedsaanduiding 'provinciale ontwikkelingszone groen' (uiterste zuidoosten van de projectlocatie) verwijst naar gronden tevens bestemd voor het behoud, herstel en/ of ontwikkeling van groen (een provinciale regeling ten aanzien van natuur- en landschapsbehoud een -ontwikkeling die thans vervangen is door landschapszones in het POL2014 (zie ook provinciaal beleid).

Met deze randvoorwaardelijke aspecten dient te allen tijde rekening te worden gehouden.

Parapluplan Parkeernota Peel en Maas

Het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' (vastgesteld d.d. 19.06.2018) is een gemeentebreed geldend bestemmingsplan, dat is opgesteld om de in de gemeente geldende parkeernormen op het hele grondgebied van Peel en Maas van toepassing te verklaren. Daarbij is de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' thans het leidend kader. Wat dit voor het onderhavige plan betekent is aangegeven in hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de huidige situatie van de projectlocatie beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan deze ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven en hoofdstuk 7 geeft een overzicht van de te doorlopen procedure.



2 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk worden de landelijke wet- en regelgeving, het Rijksbeleid, het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op de projectlocatie, toegelicht.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaliteit zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Projectlocatie

Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben op de projectlocatie. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is neergelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 3.1.6., tweede lid, van dit besluit zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van



de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. Dit aangepaste kader is thans het actuele toetsingskader inzake de 'ladder'.

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Middels de te doorlopen procedure wordt een omgevingsvergunning verleend waarmee wordt afgeweken van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Hiermee worden 35 tijdelijke woonunits gerealiseerd voor 175 arbeidsmigranten.

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Ten aanzien van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten is ook kwalitatief niet aangegeven of deze moeten worden beschouwd als een NSO.

Omdat in de Omgevingsverordening Limburg 2014, juist ter verduidelijking van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op dit punt, specifieke regels zijn opgenomen omtrent tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen, is getoetst aan deze regels.

De 'Ladder' in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

Centraal uitgangspunt van deze regelgeving is dat de huisvesting van arbeidsmigranten zoveel mogelijk plaatsvindt in bestaande bebouwing in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen. Daarin brengt de provincie de onderstaande prioritering aan, welke aansluit bij de filosofie voor stedelijke ontwikkelingen zoals vastgelegd in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 2.5.2 van de OvL2014 is bepaald dat een ruimtelijk plan geen bepalingen bevat die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maken. In artikel 2.5.3 'Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten op recreatieterreinen' zijn de volgende bepalingen opgenomen:

1. Het bepaalde in artikel 2.5.2 is niet van toepassing op tijdelijke huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten op recreatieterreinen voor de duur van maximaal 10 jaar, onder de voorwaarde dat:

- a. er geen huisvesting mogelijk is binnen de regio in bestaande woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen; en*
- b. er geen huisvesting mogelijk is binnen overige bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen; en*
- c. er op het recreatieterrein geen samenloop is met verblijfsrecreatief gebruik; en*
- d. er duidelijke en bindende afspraken zijn gemaakt over de sanering of revitalisering van de recreatieterreinen na afloop van de tijdelijke huisvesting.*

2. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid.

Ad 1, onder a.

Zowel binnen als nabij het bestaand bebouwd gebied van Maasbree als binnen deze gebieden in de gemeente Peel en Maas zijn er voor een groep van 175 arbeidsmigranten op korte termijn niet



zomaar voldoende reguliere woningen beschikbaar. Dat komt in de eerste plaats omdat de reguliere woningmarkt momenteel door de grote vraag naar woningen al sterk onder druk staat voor de reguliere woningzoekenden (beperkt aanbod aan woningen tegen steeds hogere koop- en huurprijzen, zie ook paragraaf 3.2). Op de tweede plaats hebben shortstay-arbeidsmigranten een zeer specifieke woningbehoefte. Zij zijn immers slechts een bepaalde tijd in Nederland en hebben vooral behoefte aan tijdelijke en goedkope woonruimte. Met name voor shortstay-arbeidsmigranten is de koop of huur van een vaste reguliere woning niet interessant vanwege de hoge kosten. Zij opteren veel meer voor goede, goedkope en tijdelijke huisvesting.

Ad 1, onder b.

Door het grote aantal direct te huisvesten arbeidsmigranten (175) zijn er in de gemeente Peel en Maas en in de regio ook geen andere grootschalige accommodaties (zoals scholen, kloosters, grote leegstaande kantoren, voormalige campings e.d.) beschikbaar waarin huisvesting kan en mag plaatsvinden. Ook zijn er geen geschikte VAB-locaties van voldoende omvang beschikbaar in de regio. De beoogde tijdelijke huisvesting is dan ook beter te realiseren door een tijdelijke nieuwe huisvestingslocatie op te richten. Daarbij is voor de ondernemer van strategisch belang om goede huisvesting te bieden om daarmee goede en voldoende medewerkers aan zich te binden.

Ad 1, onder c.

Ten behoeve van de huisvestingsvoorziening voor 175 shortstay-arbeidsmigranten zal de kampeervunctie gedurende de vergunningperiode komen te vervallen conform de Omgevingsverordening Limburg. Hierdoor zal ook geen samenloop plaatsvinden van recreatieve gebruikers en shortstay-arbeidsmigranten.

Ad 1, onder d.

Met de gemeente Peel en Maas wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin onder meer is aangegeven op welke datum de huisvestingsvoorziening wordt opgeheven (maximaal 10 jaar). In deze overeenkomst is ook opgenomen op welke wijze het recreatieterrein vervolgens weer gereed wordt gemaakt voor recreatief gebruik.

Resumerend kan worden aangegeven dat de tijdelijke huisvesting van 175 shortstay-arbeidsmigranten op het recreatieterrein 'De Flierenhof' te Maasbree past binnen de bepalingen zoals neergelegd in de OvL2014.

Behoefte

Ter verdere onderbouwing van de behoefte aan huisvestingsvoorzieningen voor shortstay-arbeidsmigranten in Peel en Maas wordt in eerste instantie verwezen naar het beleidskader van de provincie Limburg (zie ook uitgebreid in paragraaf 2.2) en van de gemeente Peel en Maas (zie ook uitgebreid paragraaf 2.4). Daarnaast wordt gerefereerd naar een onderzoek van E'til inzake arbeidsmigranten in Noord-Limburg.

Provinciale Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten (2016)

In het provinciaal beleid aangaande arbeidsmigrantenhuisvesting is aangegeven dat er in 2012 al veel geregistreerde EU-arbeidsmigranten werkzaam en/of woonachtig waren in Limburg. Daarbij is ook vermeld dat de vergrijzing en ontgroening en diensgevolge het tekort aan arbeidskrachten ertoe hebben geleid dat de Limburgse economie profiteert van een stevige bijdrage van arbeidsmigranten, met name in de sectoren landbouw, industrie en logistiek. Het is van groot belang dat voor deze groep goede huisvesting wordt gerealiseerd.

Beleid huisvesting shortstay-arbeidsmigranten 2019 (Peel en Maas)

In deze beleidsnotitie is aangegeven dat de lokale economie is blijven groeien en dat de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten is meegegroei. Door de vergrijzing is de beroepsbevolking echter niet meegegroei, waardoor in meerdere sectoren een groeiend tekort aan personeel is ontstaan. Dit tekort zal, zelfs bij een eventuele lage economische groei, alleen maar toenemen. De huidige



economische opleving maakt de frictie tussen krimp van de traditionele beroepsbevolking en de sterke behoefte aan 'handjes' alleen maar groter. Een gebrek aan huisvestingsmogelijkheden zorgt ervoor dat bedrijven in deze sectoren steeds lastiger personeel kunnen werven. Naast de acute behoefte aan shortstay-arbeidsmigranten speelt mee dat de bevolkingskrimp zich goed laat voelen in een plattelandsgemeente als Peel en Maas; krimp zet de leefbaarheid in relatief kleine kernen al snel onder druk en om vitaliteit en balans op peil te houden is een aanwas van nieuwe mensen nodig. Het is aldus ook van maatschappelijk belang om de arbeidsmigrant aan de gemeente te binden, om de migrant ertoe te verleiden zich langdurig of permanent te vestigen.

Quickscan toekomstige vraag naar Arbeidsmigranten Noord-Limburg (E'til, 2018)

In dit onderzoek van E'til is aangegeven dat economische hoogconjunctuur in Nederland tot gevolg heeft dat de arbeidsmarkt krappere wordt. De werkloosheid in Nederland daalt in 2019 naar het laagste niveau sinds 2001: 3.5%. Ook op de arbeidsmarkt in Noord-Limburg zijn de gevolgen van de aantrekkende economie duidelijk zichtbaar: er is sprake van toename van de arbeidsmarktspanning en een toename van het percentage bedrijven dat door een tekort aan arbeidskrachten belemmeringen ervaart in de bedrijfsvoering. Afhankelijk van de realisatie van de economische ambities van de regio Noord-Limburg is er eind 2022 sprake van een personeelstekort van 7.500 tot 12.500 werkzame personen. De inzet van arbeidsmigranten is, gelet op de beschikbare alternatieven (mobiliteit, inzet onbenut arbeidspotentieel, verhogen arbeidsproductiviteit en offshoring) een keuze. Met behulp van scenario's is getracht inzicht te geven in de gevolgen van de inzet van de alternatieven voor de benodigde instroom van arbeidsmigranten. Op basis van deze scenario's verwacht E'til dat er in Noord-Limburg in het jaar 2022 een additionele behoefte is aan 1.100 tot 4.800 arbeidsmigranten. Bij een doorkijk naar 2030 blijkt het de verwachting te zijn dat de behoefte aan instroom van arbeidsmigranten blijft bestaan. Gedurende deze periode neemt de potentiële beroepsbevolking in Noord-Limburg met ongeveer 13.400 personen af tot 198.900 in 2030, terwijl de werkgelegenheid (mede door de economische plannen Noord-Limburg) naar verwachting toeneemt. Door technologische ontwikkelingen is het lastig om over de benodigde omvang van arbeidsmigranten uitspraken te doen, aangezien deze direct van invloed zijn op de aard van de beroepen en de hoeveelheid werkenden die daarin nodig zijn.

Concrete invulling van deze huisvestingsvoorziening

De voorliggende huisvestingsvoorziening voor 175 arbeidsmigranten is, zoals in de inleiding al aangegeven, bestemd voor:

- kwekerij Gubbels Siberië aan Zonneveld te Maasbree*	: 31 personen
- Gubbels Logistics aan Zonneveld te Maasbree	: 5 personen
- kwekerij Moerman aan de Lange Heide te Maasbree	: 8 personen
- boomkwekerij Fleuren aan de Veldstraat te Baarlo (27 fietsminuten)	: 28 personen
- aardbeienteler Het Zomerkoninkje aan de Gielenhofweg te Egchel	: 6 personen
- kwekerij Gommans Egchel te Egchel (24 fietsminuten):	: 4 personen
- kwekerij Wijnen Products E2 aan de Molenheg te Egchel*	: 50 personen
- kwekerij De Maris aan de Marisbaan te Grashoek (29 fietsminuten)	: 12 personen
- VOF Grubben aan de Korte Heide te Maasbree (10 fietsminuten)	: 1 persoon
- maatschap Slots te Kessel (35 fietsminuten)	: 7 personen
- maatschap Timmermans aan de Hout 5 te Kessel (NL, 35 fietsminuten)	: 5 personen
- maatschap Bruynen te Kessel (35 fietsminuten)	: 4 personen
- kassenbouwbedrijf Pijnenburg te Panningen (20 fietsminuten)	: 4 personen
----- +	
Totaal huidige situatie (2019/2020)	: 165 personen
Extra plaatsingsmogelijkheid	: 10 personen

Zoals in Hoofdstuk 1 reeds is aangegeven hebben de met een asterisk aangegeven bedrijven zelf een aanvraag voor een huisvestingsvoorziening ingediend dan wel reeds verkregen. De aanvragen voor huisvestingsvoorziening zijn voor eigen medewerkers of voor uitzendkrachten van een ander uitzendbureau.



Resumerend kan worden aangegeven dat de behoefte aan huisvesting voor shortstay-arbeidsmigranten hiermee voldoende is aangetoond en kan worden voldaan aan de 'ladder voor duurzame ontwikkeling'.

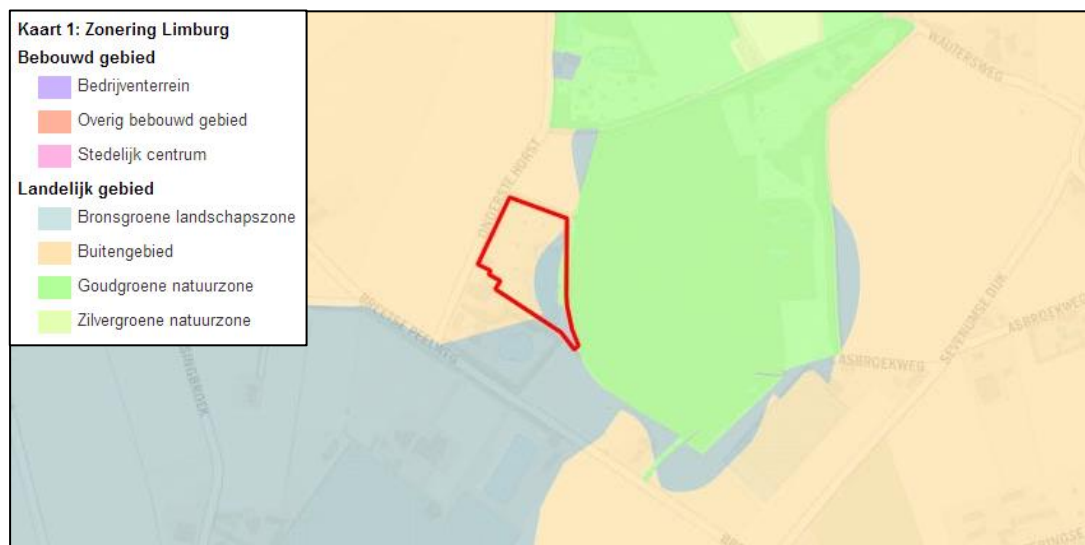
2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersprogramma 2014 vormen gezamenlijk een integrale omgevingsvisie. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. De centrale ambitie komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

Projectlocatie

Op de bij het POL2014 behorende kaart 'Zonering Limburg' is de projectlocatie gelegen binnen de zones 'Buitengebied', Bronsgroene landschapszone' en 'Goudgroene landschapszone'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Zonering Limburg' weergegeven. De projectlocatie is op deze afbeelding middels een rode kleur omlijnd:



Fragment uit POL-kaart 'Zonering Limburg'

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. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.



Het gedeelte van de camping dat daadwerkelijk voor de arbeidsmigrantenhuisvesting zal worden gebruikt is grotendeels gelegen binnen deze zone. De camping is volledig bestemd tot 'Recreatie - Verblifsrecreatie' en die bestemming past binnen deze zone.

Zone 'Bronsgroene landschapszone'

De Bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. De Bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Een klein gedeelte van het campingterrein (en dus ook een klein deel van de huisvestingsvoorziening) is aangeduid als 'Bronsgroene landschapszone'; het betreft het bosgebiedje aan de oostzijde van het campingterrein. De camping is, inclusief dit bosje, volledig bestemd tot 'Recreatie-Verblifsrecreatie' en die bestemming past binnen deze zone. Binnen de bronsgroene zone zijn ontwikkelingen binnen de hoofddoelstellingen (zoals recreatie) toegestaan, mits de bestaande landschappelijke en andere gebiedskwaliteiten niet worden aangetast. In de voorliggende situatie is geen sprake van de vestiging van een recreatieve functie. Echter, de provincie Limburg staat tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen toe (zie beschrijving 'Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten 2016' in het vervolg van deze paragraaf). Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de bestaande landschappelijke en andere gebiedskwaliteiten niet worden aangetast. Ten behoeve van het voorliggende plan is een landschaps- en beplantingsplan opgesteld waarbij het uitgangspunt is geweest de landschappelijke kwaliteit te behouden en, waar mogelijk, te versterken. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Om te bepalen of met het beoogde tijdelijke gebruik (leefgebieden van) beschermde soorten worden verstoord is een ecologische quickscan uitgevoerd waarvan de resultaten in paragraaf 5.4 zijn vermeld.

Zone 'Goudgroene landschapszone'

In de Goudgroene natuurzone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000-gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte polders) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur willen we optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).

De uiterste oostelijke rand van het perceel van het campingterrein is als 'Goudgroene natuurzone' aangeduid. Bij de benoeming van deze zones is geen rekening gehouden met de daadwerkelijke bestemmingen. De camping is, inclusief dit strookje, volledig bestemd tot 'Recreatie - Verblifsrecreatie'. In deze strook vinden geen campingactiviteiten plaats, het is een bestaand bosrandgebied. Ook de huisvesting van arbeidsmigranten vindt niet plaats in deze zone. Om te bepalen of met het beoogde tijdelijke gebruik (leefgebieden van) beschermde soorten worden verstoord is een ecologische quickscan uitgevoerd waarvan de resultaten in paragraaf 5.4 zijn vermeld.



Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten 2016

In het POL2014 is aangegeven dat Limburg nu al te maken heeft met een stevige daling van de beroepsbevolking. Naast hoogopgeleide kenniswerkers heeft Limburg in de toekomst vooral behoefte aan werkers in de zorg, techniek en land- en tuinbouw. Er wordt onderkend dat er steeds meer arbeidsmigranten tijdelijk in Limburg werken. Dit, gevoegd bij de sterke ontgroening die zich voordoet, leidt ertoe dat het binden en boeien van (onder andere) arbeidsmigranten een belangrijke uitdaging is. Hun wensen, bijvoorbeeld op het gebied van stedelijke ontmoetingsplekken en huisvesting, vragen dan ook bijzondere aandacht.

In dit kader wordt in het POL2014 een en ander aangegeven over het onderbrengen van 'shortstay'-arbeidsmigranten op recreatieterreinen (dit omdat recreatie op recreatieterreinen een specifiek provinciaal belang is). Om, zolang de noodzaak aanwezig is, aan de vraag naar geschikte huisvesting (kwalitatief, kwantitatief en financieel) voor shortstay-arbeidsmigranten te kunnen blijven voldoen, blijft het mogelijk 'shortstay'-arbeidsmigranten via tijdelijke juridische (gedoog)constructies op recreatieterreinen en of in recreatieverblijven te huisvesten, mits aangetoond kan worden dat geschikte huisvesting in of aan de rand van de woonkern niet voorhanden is. Daarnaast worden door de provincie kansen gezien voor hergebruik van (toekomstig) leegstaand vastgoed in of aan de rand van woonkernen. Het is van belang om belemmeringen die nu nog deze huisvestingsvormen verhinderen op te heffen en partijen te stimuleren passende huisvesting op daarvoor geschikte locaties te realiseren. Regionaal maatwerk is daarbij geboden.

De provinciale beleidsnotitie is als handvat gebruikt voor het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 2.3). De regels aangaande tijdelijk gebruik van recreatieterreinen ten behoeve van arbeidsmigrantenhuisvesting zijn verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (zie hierna).

Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) wordt onder meer aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en worden specifieke regels gesteld voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen. De beschrijving van deze regels en de onderbouwing van de 'ladder' inzake deze ontwikkeling zijn reeds uitvoering behandeld in paragraaf 2.1 (rijksbeleid) van deze toelichting. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen. In het navolgend worden de beleidsmatige aspecten ten aanzien van arbeidsmigrantenhuisvesting op recreatieterreinen toegelicht.

De provincie wil (permanente) bewoning van recreatieterreinen en recreatieverblijven uitsluiten. Als een deel van de recreatieverblijven op een recreatieterrein wordt gebruikt voor wonen of wanneer er een omvorming naar wonen plaatsvindt, leidt dat tot ongewenste toevoegingen aan de woningmarkt. Verder heeft dat tot gevolg dat er weer nieuwe recreatieverblijven bij zullen komen en leidt het tot ongewenste verstening van het buitengebied. Daarom is in de OvL2014 een verbod opgenomen om via het bestemmingsplan wonen op recreatieterreinen of in recreatieverblijven mogelijk te maken. Het verbod is niet alleen gericht op de wijziging van de bestemming zelf (artikel 2.5.1), maar op elke regeling in een ruimtelijk plan waardoor wonen mogelijk wordt gemaakt. Dus ook het toelaten van wonen via bijvoorbeeld de gebruiksbepaling of de bestemmingsomschrijving van een recreatieve bestemming, is niet toegestaan.

In POL2014 is aangegeven dat er naast dit verbod ook ruimte moet zijn voor uitzonderingen, zoals het tijdelijk voorzien in geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarin wordt voorzien door het (nieuwe) artikel 2.5.3. Artikel 2.5.3 richt zich specifiek op shortstay-arbeidsmigranten. Dit zijn arbeidsmigranten die niet de intentie hebben om zich permanent in Limburg te vestigen. Om dit gegeven 'meetbaar' te maken, wordt een verblijfsduur van maximaal negen maanden aangehouden. Deze groep arbeidsmigranten heeft behoefte aan een tijdelijke woonvoorziening en kan daarvoor nu vaak nog niet terugvallen op de reguliere woningmarkt. Uitgangspunt is dat huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten zoveel mogelijk plaatsvindt in reguliere woningen in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen. Indien huisvestingsmogelijkheden binnen de



reguliere woningvoorraad niet voorhanden zijn, dient onderzocht te worden of er bestaande bebouwing in of nabij het bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen beschikbaar is die geschikt gemaakt kan worden voor huisvesting (bv. vrijkomende agrarische gebouwen). Pas als aantoonbaar is dat dit ook geen mogelijkheden biedt, kan onder goede motivering per specifiek geval uitgeweken worden naar recreatieverblijven op te saneren of te revitaliseren recreatieterreinen. Huisvesting op recreatieterreinen is immers ongewenst. Campings en bungalowparken zijn opgezet en bestemd voor toerisme en recreatie. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten op dergelijke recreatieterreinen maakt een verblijf voor toeristen minder aantrekkelijk. Een uitzondering op de verbodsbepaling is alleen denkbaar indien het huisvesting op een óf te saneren óf te revitaliseren recreatieterrein betreft; dit is tijdelijk mogelijk onder de voorwaarde dat een deel van de inkomsten vanuit het huisvesten van arbeidsmigranten wordt gebruikt om de sanering of revitalisering van het betreffende recreatieterrein te bekostigen. De Beleidsnotitie Huisvesting arbeidsmigranten 2016 (zie verder in deze paragraaf) geeft een nadere visie weer op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en vormt een handreiking voor gemeenten en overige belanghebbenden. Het combineren van huisvesting van arbeidsmigranten en recreatieve gasten op een recreatieterrein is uitgesloten. Dit geeft imagoschade voor het betreffende bedrijf en de sector in de regio. Gedurende de periode dat arbeidsmigranten gehuisvest worden op een recreatieterrein, is daarom verblijf van recreanten op dat terrein niet mogelijk.

Daar waar op termijn, na de tijdelijke benutting van het recreatieterreinen voor de tijdelijke huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten, een kwaliteitsimpuls als recreatieterrein geen reële optie is, dienen met de eigenaar afspraken te worden gemaakt over sanering. Zowel voor de renovatie (kwaliteitsimpuls) als voor de sanering na afloop van het gebruik voor huisvesting van shortstay-arbeidsmigranten is het van belang dat de planologische medewerking aan termijnen wordt verbonden. Hiermee wordt eindigheid gecreëerd en kan de eigenaar gedurende de termijn van huisvesting gelden genereren voor de uiteindelijke kwaliteitsimpuls of de sanering van het terrein. Voor uitzonderingssituaties in het kader van revitalisering of sanering van recreatieterreinen kan gebruikt worden gemaakt van het instrument van de tijdelijke omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Deze kan voor maximaal 10 jaar worden verleend.

In de voorliggende situatie is het de bedoeling dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van de tijdelijke omgevingsvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie een aanvraag zal worden ingediend ter wijziging van het bestemmingsplan dan wel het omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een dagrecreatieve voorziening. Dit houdt in dat de verblijfsrecreatie op dit terrein volledig zal verdwijnen. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie; tevens is er een businesscase opgesteld voor de vervolgfunctie na tien jaar. Bij de beoogde bestemmingsplan- of omgevingsplanwijziging zal ook de koppeling met de locatie Onderste Horst 1 worden betrokken. Het borgen van deze bestemmingsplanwijziging is ook opgenomen in de anterieure overeenkomst die gesloten wordt voor deze ontwikkeling.

Er zijn vanuit de OvL2014 geen beschermingsgebieden of verbodsbepalingen opgenomen die van toepassing zijn op het voorliggende perceel.

2.3 Regionaal beleid

Regionale bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten (shortstay)

De regio Noord-Limburg heeft op 7 februari 2019 de 'Regionale bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten (shortstay)' vastgesteld. Deze bouwsteen signaleert de economische en de demografische opgave en reikt kaders aan. Zo is afgesproken om bij lokale beleidswijzigingen meer ruimte te scheppen voor huisvestingsinitiatieven, zowel kwalitatief als kwantitatief. De regio onderkent dat dit per initiatief om maatwerk vraagt. Verder zet de bouwsteen in op de ambitie om arbeidsmigranten te verleiden zich in de regio te vestigen. Dit is een opgave voor alle bij de huisvesting betrokken partijen, dus ook de mensen en ondernemers die arbeidsmigranten



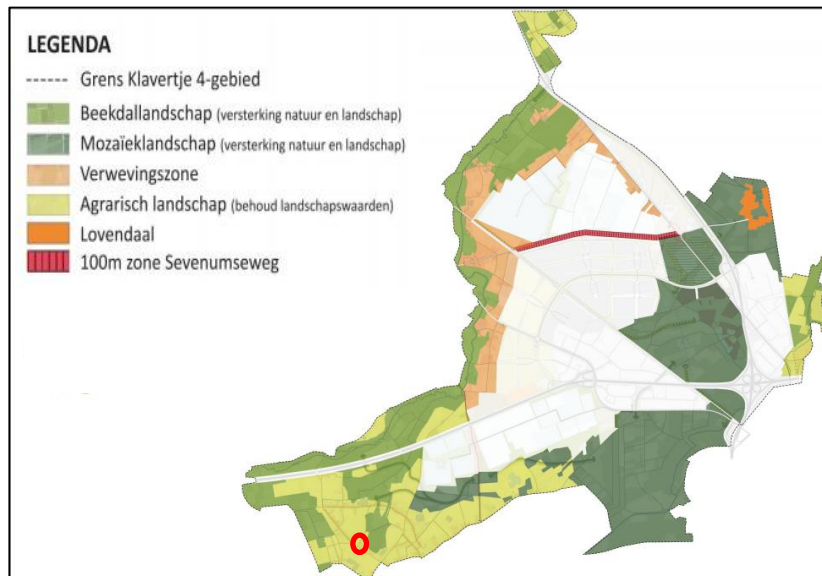
huisvesten. Huisvestingsinitiatieven die de beste waarborgen bieden om de ambitie te bereiken hebben een duidelijke pré. Het samen optrekken van regio en provincie zorgt er verder voor dat de regionale bouwsteen aansluit bij het provinciale beleid. Voor de gemeente Peel en Maas is een en ander uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten 2019' (zie paragraaf 2.4).

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Klavertje 4

De dato 26.06.2012 is door de raad van Peel en Maas de Structuurvisie Klavertje 4 vastgesteld. Mede door de strategische ligging tussen Randstad en Ruhrgebied en de aanwezigheid van een vrijwel volledige agrarische productiekolom heeft de regio Venlo zich ontwikkeld tot één van de vijf Nederlandse Greenports. Om de kansen voor een verdere economische ontwikkeling optimaal te benutten en verbetering van het landschap (tegengaan versnippering) te bereiken, willen de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo en de provincie Limburg in het Klavertje 4-gebied een duurzaam werklandschap ontwikkelen. De gemeenten en de provincie zetten hierbij in op een sprong van 14.000 naar circa 27.000 voltijd banen (direct en indirect) en een totale toename van het bruto regionaal product in deze sector van circa € 800 miljoen tot € 1 miljard.

Om structuurversterking een plek te geven is het Klavertje 4-gebied aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de totale agrarische productiekolom. Hier worden werklandschappen¹ (bedrijventerreinen/glastuinbouw), vastgoed, gebiedsbrede voorzieningen en een hoogwaardig landschap gerealiseerd. De bestaande en toe te voegen bedrijvigheid focust zich op agribusiness, glastuinbouw, (agro)logistiek en hieraan gerelateerde bedrijvigheid en onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Buiten deze werklandschappen is het 'Buitengebied' van Klavertje 4 gelegen. Het betreft onderstaande gebieden (projectlocatie in rode cirkel):



De doelstellingen van het 'Buitengebied' zijn:

- Versterking van bestaande landschapskwaliteiten door het landschap als ontwerpprincipe te hanteren bij de vormgeving van stedelijke ontwikkelingen in het huidige (agrarische) landschap.

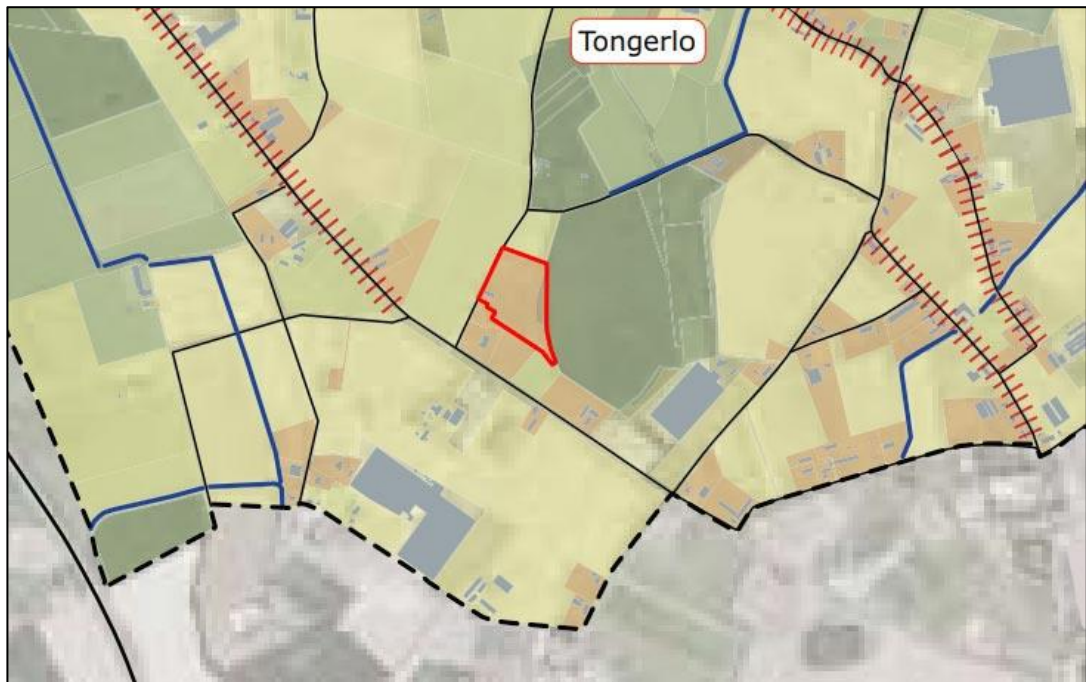
¹ Het bestaande werklandschap bestaat grofweg uit Trade Port West (300 ha), Trade Port Oost (35 ha) en Fresh Park Venlo (130 ha). Deze gebieden blijven in gebruik als werklandschap voor vooral bedrijvigheid, fresh, food & flowers en logistiek. Het beleid is gericht op het op duurzame wijze doorontwikkelen van de bestaande werklandschappen, geënt op het gebiedsconcept van Klavertje 4.



Dit geldt voor zowel de ontwikkeling van de werklandschappen (klavers: bedrijventerreinen, glastuinbouwgebieden en infrastructuur) als voor uitbreiding/nieuwbouw van solitair liggende functies in het buitengebied.

- Versterking van natuur- en landschapswaarden door aanleg van de Robuuste Groenstructuur (RGS), waardoor een samenhangend en robuust ecologisch netwerk ontstaat.
- Versterking van de recreatieve waarde van het buitengebied.
- Het bieden van economisch perspectief voor zittende (agrarische) bedrijven in het buitengebied.

De projectlocatie is gelegen in het 'buitengebied' van Klavertje 4. Op de Structuurvisiekaart behorende bij dit document is de projectlocatie daarbij aangeduid als 'Agrarisch landschap' (deze aanduiding is ook overgenomen in de vigerende beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4', zie ook paragraaf 1.3):



Uitsnede Structuurvisiekaart

De randen van het werklandschap bestaan vooral uit akkers (vollegrondteelt) met kleinschalige landschapselementen. Een zoveel mogelijk vloeiende overgang naar het omliggende gebied is belangrijk om evenwicht te creëren tussen de hoge dynamiek van het werklandschap en het minder dynamische omliggende gebied. Mede door de nabijheid van belangrijke natuur- en landschapsgebieden (bijvoorbeeld de Groote Molenbeek en Kraijelheide), wordt in deze gebieden ingezet op agrarische bedrijvigheid in combinatie met het versterken van natuur- en landschapswaarden.

In het agrarisch landschap blijft ontwikkeling mogelijk, al dan niet door wijziging van het bestemmingsplan/de beheersverordening. Voorwaarde is wel dat de landschaps-/omgevingskwaliteit verbetert. Daarnaast wordt ontwikkelingsruimte geboden tot maximaal de mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen/beheersverordeningen bieden. De ontwikkelingsmogelijkheden in het agrarische landschap zijn (op hoofdlijnen) weergegeven in onderstaande tabel:



wat?	soort bedrijf?	mogelijk?
nieuwvestiging	grondgebonden agrarische bedrijven	ja, in principe tot 1,5 ha
	niet-grondgebonden agrarische bedrijven	nee uitgezonderd concentratiegebieden ¹⁾
uitbreiding bouwka-vel	grondgebonden agrarische bedrijven	ja, in principe tot 1,5 ha
	niet-grondgebonden agrarische bedrijven	nee, uitgezonderd glastuinbouw: tot 3 ha ²⁾
hervestiging	grondgebonden agrarische bedrijven	ja
	niet-grondgebonden agrarische bedrijven	niet wenselijk ³⁾ , vanuit landschappelijk oogpunt

Hergebruik van (agrarische) opstallen en uitbreiding en nieuwvestiging van andere functies dan agrarische, is mogelijk voor zover het past binnen de geldende bestemmingsplanbepalingen. De gewenste landschapskwaliteit wordt bereikt door nadere eisen te stellen aan initiatieven en de geldende wijzigingsvoorwaarden in acht te nemen. De nadere eisen en wijzigingsbepalingen maken het mogelijk de ontwerpprincipes uit het Landschapsplan van toepassing te verklaren. Deze dienen voldoende meegenomen te worden in het ruimtelijke ontwerp van ontwikkelingen.

Ten behoeve van de vestiging van de nieuwe functie na afloop van de vergunningstermijn zal een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan moeten worden opgesteld, rekening houdend met genoemde landschappelijke uitgangspunten. De huidige bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is al recreatief van aard, maar de verblijfsrecreatie zal worden omgezet naar dagrecreatie.

Beleid huisvesting shortstay-arbeidsmigranten 2019 (Peel en Maas)

In de beleidsnotitie Huisvesting shortstay-arbeidsmigranten 2019 (vastgesteld door de raad van Peel en Maas in februari 2019) is aangegeven dat de lokale economie is blijven groeien en dat de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten is meegegroeid. Door de vergrijzing is de beroepsbevolking echter niet meegegroeid, waardoor in meerdere sectoren een groeiend tekort aan personeel is ontstaan. Dit tekort zal, zelfs bij een eventuele lage economische groei, alleen maar toenemen. De huidige economische opleving maakt de frictie tussen krimp van de traditionele beroepsbevolking en de sterke behoefte aan 'handjes' alleen maar groter. Een gebrek aan huisvestingsmogelijkheden zorgt ervoor dat bedrijven in deze sectoren steeds lastiger personeel kunnen werven.

Naast de acute behoefte aan shortstay-arbeidsmigranten speelt ook een ander aspect mee. De bevolkingskrimp laat zich goed voelen in een plattelandsgemeente zoals Peel en Maas; er is te weinig aanwas van jongeren en de tendens dat de jongeren die er zijn steeds vaker naar groot stedelijk gebied vertrekken, versterkt het effect nog verder. Krimp zet de leefbaarheid in relatief kleine kernen al snel onder druk en om vitaliteit en balans op peil te houden is een aanwas van nieuwe mensen nodig. Het is aldus ook van maatschappelijk belang om de arbeidsmigrant aan de gemeente te binden, om de migrant ertoe te verleiden zich langdurig of permanent te vestigen. Deze demografische opgave gaat hand in hand met de economische opgave: voldoende huisvesting faciliteert voldoende beroepsbevolking, wat weer voor voldoende bevolking kan zorgen en omgekeerd. De benodigde woonruimte kan op dit moment niet direct worden voorzien in bestaande bebouwing of als nieuwbouw binnen de kern van Maasbree. Het aanbod is beperkt. Vrijstaande woonhuizen kunnen gebouwd worden, maar dat voorziet niet in de onderhavige behoefte voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Zij ontberen voorts de middelen om woningen die wél beschikbaar zijn te kopen of te huren.

De doelen die voorop staan in het beleid sluiten aldus aan bij de lokale kaderstelling en de regionale bouwsteen:



- 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.

In het beleid zijn diverse beleidslijnen uitgezet, die een verruiming zijn van het huidige beleid. Zo worden er niet langer locaties op voorhand uitgesloten van huisvesting, is de verblijfstermijn van shortstay-arbeidsmigranten verruimd naar 18 maanden en is het aantal te vestigen arbeidsmigranten verruimd naar 80 personen. Het nieuwe beleid is daarmee een behoorlijke verruiming ten opzichte van het oude beleid (6 maanden respectievelijk 20 personen) en neemt beperkingen qua aantallen, verblijfstermijn en locaties zoveel mogelijk weg.

Het beleid geeft randvoorwaarden en uitgangspunten op de volgende aspecten:

1. Maatschappelijke bijdrage;
2. Locatie van de huisvesting;
3. Kwaliteit huisvesting;
4. Verblijfstermijn shortstay-arbeidsmigranten;
5. Huisvesting bij agrarische bedrijven;
6. Huisvesting op piekmomenten bij agrarische bedrijven;
7. Huisvesting in overige gevallen;
8. Experimenten huisvestingsvormen/-locaties;
9. Parkeren;
10. Landschappelijke inpassing;
11. Beheer en toezicht;
12. Exploitatievergunning;
13. Handhaving;
14. Ruimtelijke toestemming;
15. Monitoring;
16. College van B&W;
17. Overgangs- en slotbepalingen.

Een aantal bijzondere aspecten uit het beleid wordt onderstaand kort toegelicht. Het betreft de aspecten 1 (maatschappelijke bijdrage), 2 (locatie van de huisvesting) en 5 (huisvesting bij agrarische bedrijven). Aan de aspecten zal worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 van deze motivering zal worden ingegaan op de inrichting van de locatie, waarbij onder locatie, parkeren, landschappelijke inpassing en toezicht en beheer aan de orde komen.

Ad 1: Maatschappelijke bijdrage

Eén van de uitgangspunten is het voor langere tijd of permanent binden van arbeidsmigranten aan de gemeente of de regio. De arbeidsmigranten moeten zich welkom en gewenst voelen en actief worden verleid om zich permanent te vestigen. De gemeente kan dat niet alleen, maar verwacht van werkgevers en huisvesters dat zij hierin ook een rol spelen. Ieder huisvestingsinitiatief wordt daarom beoordeeld op de maatschappelijke bijdrage die wordt geleverd om de arbeidsmigrant deelgenoot te maken van het goede leven in Peel en Maas. Ten aanzien van dit initiatief is een document opgesteld waarin de maatschappelijke bijdrage is verwoord (separate bijlage 1). Onderstaand is kort aangegeven wat hierin is opgenomen.

Een belangrijk aspect voor het bevorderen van de integratie van de arbeidsmigrant op De Flierenhof zijn de voorgenomen sociale activiteiten (bijv. een dans-, een kaart-, een spellen, een BBQ-avond,



etc.) in het restaurant of terras op zaterdagavond en zondag. Ook de kerk kan een rol spelen vanwege de godsdienst belijdende achtergrond van veel arbeidskrachten. Daarnaast worden de arbeidsmigranten geïnformeerd over deelname aan het lokale verenigingsleven waaronder de sportverenigingen en andere sociaal maatschappelijke activiteiten, waarbij een van de doelen is dat de arbeidsmigranten straks ook lid worden van een vereniging.

Daarnaast heeft initiatiefnemer een samenwerkingsverband met de sportaccommodatie in Swolgen/Tienray, waarbij de arbeidsmigranten gebruik kunnen maken van het sportpark. Er wordt nog gezocht naar meer samenwerkingsverbanden op dit punt. Ook kunnen de arbeidsmigranten terecht bij de lokale sportschool te Maasbree.

Initiatiefnemer zorgt ervoor dat arbeidsmigranten een cursus Nederlandse taal kunnen volgen. Daarnaast krijgen alle uitzendkrachten van Sun-Power die woonachtig zijn op Flierenhof een fiets ter beschikking zodat ze zich zichtbaar en gemakkelijk in de regio kunnen verplaatsen. Verder wordt in wekelijks busvervoer voorzien. Tenslotte wordt een infogids aan de arbeidsmigranten aangeboden die hen wegwijs maakt in de gemeente Peel en Maas en hoe zij het beste kunnen bijdragen en meedelen aan het goede leven in Peel en Maas. De maatschappelijke bijdrage is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad 2: Locatie van de huisvesting

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

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

Ad a.

Voor de aspecten met betrekking tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Ad b.

Met betrekking tot het draagvlak is door initiatiefnemer een bewonersbijeenkomst gehouden in oktober 2019. Voor het verslag van de bijeenkomst wordt verwezen naar separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast hebben op 4 en 11 maart 2020 nog twee bijeenkomsten plaatsgevonden, georganiseerd door de gemeente. Dit naar aanleiding van signalen uit de omgeving. Initiatiefnemer heeft tijdens deze bijeenkomsten ook het plan toegelicht.

Ad c.

Voor de aspecten met betrekking tot invloedsgebied van bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing

Ad d.

Voor de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk beleid wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing

Ad 5: Huisvesting bij agrarische bedrijven

Eén van de vormen van huisvesting bij/voor agrarische bedrijven is wanneer enkele agrarische ondernemers de handen ineen slaan en voor hun bedrijven samen op één specifieke locatie meer dan 80 personen willen huisvesten. Aangezien dit prima past bij de redenen om te verruimen wil de gemeente meewerken aan dergelijke samenwerkingen tot maximaal 200 personen.



Het voorliggende initiatief, waarbij 175 arbeidsmigranten worden gehuisvest voor maximaal 10 jaar, is te categoriseren als een plan waarbij een aantal bedrijven de handen ineen slaat om een gezamenlijke huisvestingsvoorziening te (laten) realiseren. Hierdoor kan een hoogwaardige voorziening worden gerealiseerd voor de arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij de gezamenlijke bedrijven. Deze huisvesting ten behoeve van samenwerkende agrarische bedrijven is een expliciete voorwaarde uit het beleid. De in paragraaf 2.1 (pagina 10) genoemde bedrijven zijn ook de bedrijven waarvoor gehuisvest gaat worden.

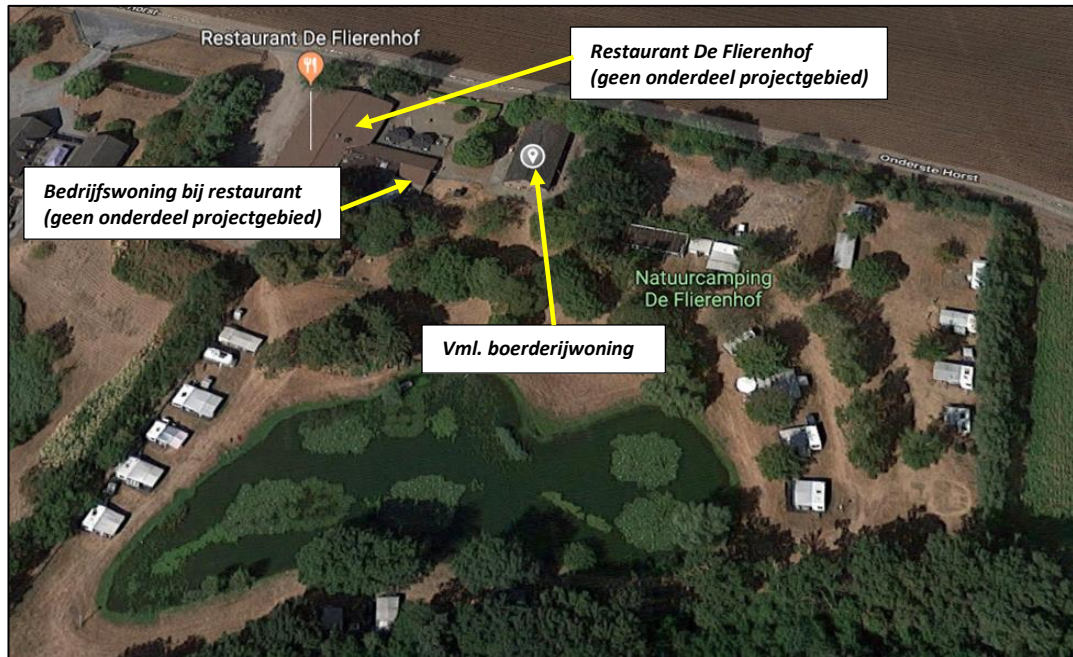
De tijdelijke huisvesting vindt plaats op een recreatieterrein. Het tijdelijk beschikbaar stellen van recreatieve bedrijven (gevolgd door sanering of door herontwikkeling) is opgenomen in de provinciale beleidsregels en de Omgevingsverordening. Door het matig renderende recreatiepark gedurende tien jaar te gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten kan geld worden gegenereerd om het recreatiebedrijf na het verlopen van de vergunningstermijn te herontwikkelen tot een hoogwaardig, modern dagrecreatief park. Hiermee wordt enerzijds een huisvestingsvoorziening gerealiseerd waaraan thans een grote regionale behoefte is en anderzijds komt er nadien een bijdetijds dagrecreatiebedrijf voor terug. Hierdoor blijft de recreatieve sector in de regio intact en blijft het aanbod marktconform en passend bij de recreatieve behoefte. De herontwikkeling van het recreatiebedrijf wordt vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente Peel en Maas.

Toezicht en beheer wordt verankerd in de exploitatievergunning; de conceptstukken hiervoor zijn toegevoegd in bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



3 Bestaande situatie

Het perceel aan de Onderste Horst 1A is gelegen aan de noordzijde van de gemeente Peel en Maas, ten noordwesten van de kern Maasbree en heeft een oppervlakte van circa 21.000 m². Het perceel was van origine in gebruik als een boerenbedrijf met de gebruikelijke bijbehorende opstallen. Op onderstaande luchtfoto is het perceel weergegeven:



Luchtfoto projectlocatie

Het buurperceel op de hoek Onderste Horst/Breetse Peelweg (met nummer 423) is geadresseerd als Onderste Horst 1 en dit perceel maakte vroeger deel uit van het agrarisch bedrijf. Nadat het agrarisch bedrijf is beëindigd zijn de percelen gesplitst en hebben beide percelen (Onderste Horst 1 en 1A) een recreatieve bestemming gekregen. Het restaurant De Flierenhof bestaat sinds 1999 en de huidige bedrijfswoning is in 2018 gerealiseerd door een inpanidige verbouwing van een bestaand gebouw.

Het achterste gedeelte van de voormalige boerderijwoning (zie foto) wordt thans gebruikt voor de huidige bestemming (verblijfsrecreatie); hierin zijn doucheruimtes, toiletten, recreatie (spellen e.d.) aanwezig voor de recreanten die op het terrein kamperen. Daarnaast bevindt zich hier het kantoor voor de camping en worden de voor de recreatieve functie noodzakelijke materialen opgeslagen. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen. In dit gebouw is het niet mogelijk om in de behoefte te voorzien voor het tijdelijk huisvesten van het benodigd aantal arbeidsmigranten.



4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de beoogde functionele inrichting van het terrein besproken, alsmede de te realiseren gebouwen en voorzieningen.

Inrichting van het terrein

De verblijfsrecreatieve functie van het terrein komt na ingebruikname als huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten permanent te vervallen. Het restaurant 'Flierenhof' met de bijbehorende bedrijfswoning (binnen de oranje vlek) blijven als zodanig bestaan en maken geén onderdeel uit van de huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten. Op onderstaande afbeelding is de beoogde inrichting van het terrein weergegeven:



Inrichting van het terrein



De 35 te realiseren (duurzame) woonunits voor de - in totaal - 175 arbeidsmigranten worden gerealiseerd aan de noordzijde van het terrein (19 units) en rondom de vijver (6 respectievelijk 10 units). Fietsparkeren vindt plaats bij de woonunits zelf. Het bestaande gebouw (de voormalige boerderijwoning) blijft intact en wordt hergebruikt voor algemene voorzieningen voor de arbeidsmigranten ('receptie en sport & spel binnen'). Ook wordt aansluitend een voorziening voor sport en ontspanning buiten gerealiseerd ('sport & spel buiten'). Direct nabij de entree aan de Onderste Horst wordt een parkeervoorziening gerealiseerd ('parkeerplaats'). Deze onderdelen van het plan komen in het navolgende aan de orde. Allereerst wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van het plan.

Landschappelijke inpassing

Door Stichting IKL is het 'Landschaps- en natuurplan' (d.d. 07.04.2020, separate bijlage 6) opgesteld ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling. In dit landschapsplan komen de onderdelen landschap, natuur, water en beleving bij elkaar. Een belangrijk uitgangspunt is de aanwezige waarden goed te bewaren en dit als basis te zien van een al aantrekkelijk gebied.

De projectlocatie is momenteel een zeer groene natuurlijke camping, met de vijver als centrale plek, waar omheen de kampeerplekken gelegen zijn. Met een omkadering middels een wal en hierop de knotbomen en andere bomen en struiken is het geheel met groen omgeven. De vele bomen op het kampeerterrein maken het tot een luchtig en groen binnengebied. Rond de bebouwing is volop groen aanwezig, waarbij de nieuwe situatie vraagt om een opdeling tussen het restaurant en het gebied waar de huisvesting van de arbeidsmigranten gaat plaatsvinden. Op de grens met gebied Asbroek geven de eikenbomen nog weer waar ooit de oude eikenwal als grens tussen natuur en akker heeft gelegen. Dit is thans een aardig landschappelijk relict. Het bestaande groen op deze locatie is als groene mantelzone langs het natuurlijke gebied Asbroek en is rijk aan flora en fauna.

Landschap

Vanuit landschap is de visie om een groen kader te creëren, waarbinnen de huisvesting en andere functies, zoals het restaurant, kunnen functioneren. Dit bestaande groene kader wordt versterkt door gefaseerd beheer en door aanplant van extra bomen aan de noordzijde. Hierdoor wordt een stevig en duurzaam groen raamwerk gecreëerd dat ook landschappelijk past en een optimale mate van privacy biedt. Door het restaurant en de recreatielocaties met aantrekkelijk groen te omkaderen, zoals hagen en enkele fruitbomen, ontstaat hier een luchtige entree voor de andere gasten en een heldere opsplitsing met de andere functies. Door de parkeerplaats zo te situeren dat de bestaande bomen behouden blijven, in combinatie met aanplant van nieuwe bomen in het groen, ontstaat ook hier een aantrekkelijk landschapsbeeld. Bij de plaatsing van de units zullen bestaande bomen behouden blijven en zal een aantal bomen worden toegevoegd. Hierdoor kan meer geborgenheid worden gerealiseerd; bovendien zorgen deze ook voor schaduwwerking voor de gebruikers. Er wordt tenslotte ook een impuls gegeven aan de oude eikenwal; dit een meerwaarde van deze plek. Daarnaast is de omvorming van het dode sparrenbosje een aspect dat meteen wordt meegenomen.

Natuur

Door aanvullend op het natuurlijke gebied in te zetten op stevige groene randen en in het binnengebied in te zetten op veel variatie met bomen, een natuurlijke waterpartij en overhoeken met struweel en ruigtes, zal het gebied ook in de nieuwe situatie een grote meerwaarde vormen voor vele soorten flora en fauna. Juist door het beheer op een niet te intensieve wijze te doen, kan extra biodiversiteit worden gecreëerd. Het gebied biedt ruime mogelijkheden voor schuil- en nestgelegenheden.

Water

Het regenwater van de nieuwe units wordt opgevangen en gebruikt om de toiletten door te spoelen. Het overige regenwater wordt ter plekke geïnfiltreerd.



In het landschapsplan is voorts beschreven welke beplantingen op welke plekken worden aangelegd. Voor een beschrijving daarvan wordt verwezen naar de separate bijlage. Onderstaand is het landschapsplan opgenomen (zie separate bijlage 6 voor een grotere afbeelding):



Landschapsplan (IKL, separate bijlage 6)

Duurzame woonunits

De huisvesting van de arbeidsmigranten gaat plaatsvinden op het voormalige campingterrein in 35 speciaal daarvoor te plaatsen 'zwevende' woonunits, elk geschikt voor vijf personen. De woonunits worden geplaatst op schroeven met een diameter van 7,6 cm (vergelijkbaar met de dikte van een weidepaal). De maatvoering van de duurzame woonunits is 17 m. (lengte) x 4,8 m. (breedte) x 3,3 m. (hoogte) en voldoet volledig aan de normen van de SNF (Stichting Normering Flexwonen):

- bewoners hebben minimaal 12 m² gebruiksoppervlak tot hun beschikking;
- alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) zijn onder één dak en in pandig bereikbaar;
- alle bewoners hebben in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5 m² vloeroppervlakte ter beschikking;
- elke bewoner in het slaapvertrek heeft een bed met matras, een kledingkast en een stoel.

De drie slaapkamers zijn multifunctioneel en kunnen worden uitgevoerd in de vorm van vijf eenpersoonkamers of een combinatie van eenpersoon- en tweepersoonkamers.



Op de onderstaande afbeeldingen zijn impressies van een woonunit weergegeven:



Vooraanzicht



Perspectief

De voordelen van deze duurzame woonunits zijn:

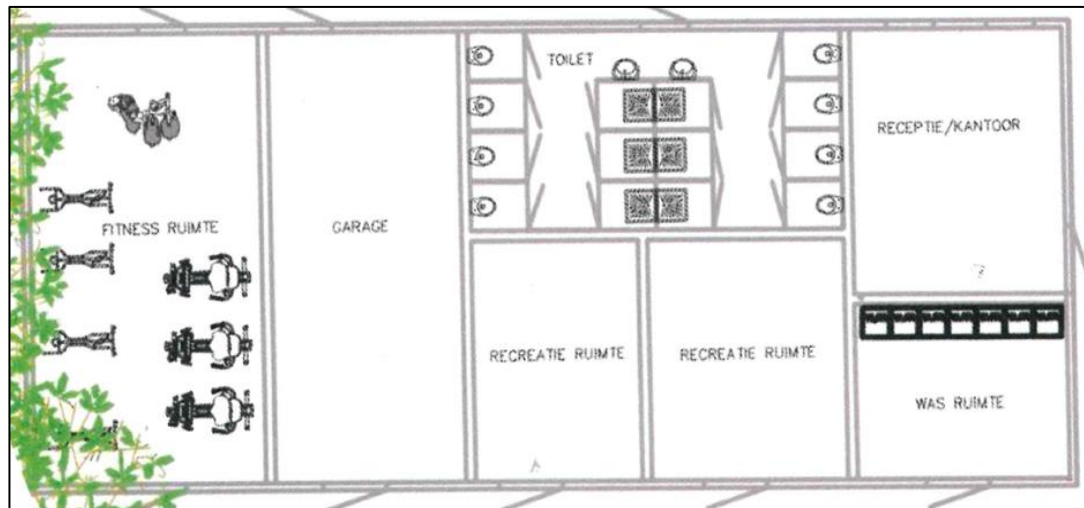
- snel en efficiënt funderen door middel van indraaien schroeven;
- milieuvriendelijk (geen beschadiging grond);
- geen vervuiling in de bodem;
- eenvoudig te verwijderen;
- een hoge RC-waarde per m² K/W (welhaast energieneutraal wonen);
- volledig zelfvoorzienend door middel van solar panels;
- geen gasaansluiting nodig;
- ecologisch afbreekbare bouwmaterialen;
- de units zijn volledig onderhoudsvrij;
- er is een mogelijkheden tot opvang van hemelwater voor toilet en douche;
- het ontwerp is en derhalve omgevingsvriendelijk);
- de unit is opgebouwd in houtskeletbouw.

Voorzieningengebouw

Het voorzieningengebouw is de voormalige boerderijwoning, die wordt hergebruikt voor de huisvestingsvoorziening. In dit gebouw kunnen de bewoners sporten in een fitnessruimte en ontspannen in een recreatieruimte.



Het gebouw zal tevens worden gebruikt als kantoor-/administratieve ruimte voor de organisatie en als centrale locatie voor informatievoorziening voor de bewoners. Zij kunnen straks hun post hier ophalen (postkamer) en administratieve aangelegenheden regelen met de beheerder. Het gebouw heeft een afmeting van 20 x 9 meter. Onderstaand is een inrichtingsvoorstel van het gebouw weergegeven:



Parkeren

Het 'Parapluplan Parkeernota Peel en Maas' (vastgesteld d.d. 19.06.2018) is een gemeentebreed geldend bestemmingsplan, dat is opgesteld om de in de gemeente geldende parkeernormen op het hele grondgebied van Peel en Maas van toepassing te verklaren. Daarbij is de 'Nota Parkeernormen Peel en Maas 2018' thans het leidend kader. In de tweede bijlage van deze parkeernota zijn de parkeernormen opgenomen.

Er zijn in genoemde bijlage geen parkeernormen opgenomen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente houdt voor arbeidsmigranten in het buitengebied vast aan een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per twee personen. Uitgaande van 175 arbeidsmigranten (gerekend wordt met 88×2 personen) zijn bij toepassing van de norm $0,6 \times 88 = 52,8$, afgerond 53 parkeerplaatsen nodig. In het voorliggende plan zullen 60 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarmee aan de parkeernorm kan worden voldaan. Deze parkeervoorzieningen worden gerealiseerd om aan de parkeernorm te kunnen voldoen; het uitgangspunt is echter dat met name zoveel mogelijk fietsbewegingen plaatsvinden.

Verkeersgeneratie

Veruit de meeste arbeidsmigranten zullen geen auto tot hun beschikking hebben. Sun-Power geeft elke arbeidsmigrant een fiets in bruikleen. Daarmee vindt in principe dagelijks het woon-werkverkeer plaats (twee verkeersbewegingen per dag). Sun-Power heeft slechts een beperkt aantal auto's beschikbaar voor al haar vestigingen. Er zullen in de drukste maanden nooit meer dan 25 tot 30 auto's gebruikt worden op de locatie. Daarvan zal een beperkt aantal auto's van arbeidsmigranten zelf zijn.

Desondanks is bij het bepalen van de verkeersgeneratie uitgegaan van het 'worst case'-scenario. Dat wil zeggen dat uitgegaan wordt van de hypothetische situatie dat alle 175 arbeidsmigranten over een auto beschikken en daarmee verkeersbewegingen maken. Uit ervaringen op de gerealiseerde huisvestingslocatie 'Work and Stay' in Maasbree is gebleken dat arbeidsmigranten gemiddeld 1 verkeersbeweging per persoon per dag maken indien zij in het bezit zijn van een auto. Dit komt in het 'worst case'-scenario neer op 175 verkeersbewegingen per dag (dit zijn circa 87 in- en uitrijbewegingen).



Ter vergelijking wordt ook de verkeersgeneratie van de camping weergegeven. Deze is gebaseerd op de CROW-publicatie 317 en betreft 0,4 bewegingen per dag per standplaats. Dit resulteert bij 30 standplaatsen in $30 * 0,4 = 12$ bewegingen per dag.

De verkeersgeneratie van de arbeidsmigranten ten opzichte van de recreatieve functie is hoger in de 'worst case'-situatie. Echter, deze 'worst case'-situatie zal niet de werkelijke situatie zijn, alleen al omdat het merendeel van de arbeidsmigranten geen auto in bezit heeft en een fiets te leen krijgt van Sun-Power. In het geval dat slechts 25 tot 30 arbeidsmigranten een auto hebben (wat naar verwachting de werkelijke situatie zal zijn) zal het aantal verkeersbewegingen slechts 25 tot 30 bedragen. De verkeersaantrekkende werking zal geen onevenredige gevolgen hebben op de omgeving.

Verhuur en exploitatie

VOF De Flierenhof is eigenaar van het perceel en de opstallen. De VOF verhuurt het campingterrein en het voorzieningengebouw aan Flierenhof OG BV. Sun-Power heeft als uitzendbureau veel ervaring met Oost-Europese arbeidskrachten. De betrokkenheid van en de kennis over Oost-Europese arbeidskrachten is ruimschoots aanwezig bij Sun-Power vanwege de eigen Oost-Europese medewerkers uit Polen en Roemenië. Deze medewerkers met een Oost-Europese migratie-achtergrond verzorgen bij Sun-Power het beheer van de huisvestingslocaties en de frontoffice/backoffice en vervullen managementposities. Dit is wat Sun-Power feitelijk onderscheidt van andere uitzendbureaus. Niet alleen is Sun-Power ervaren in het uitzenden van deze doelgroep, maar de aansturing van hen wordt door mensen met een vergelijkbaar achtergrond verzorgd. Deze personeelsleden leveren een actieve bijdrage aan de integratie van de uitzendkrachten in Nederland. Ze maken wegwijs en helpen hen bij de transitie naar de Nederlandse arbeidsmarkt.

De inzet van Sun-Power is dan ook erop gericht om haar uitzendkrachten duurzaam aan zich te koppelen, zodat zij zich op termijn wellicht permanent willen vestigen in Nederland.

In dit verband zijn huisregels opgesteld in alle talen die de bewoners van oorsprong spreken. De huisregels bepalen waar men zich aan dient te houden, op straffe van het beëindigen van de gebruiksovereenkomst en de arbeidsovereenkomst. De jarenlange ervaring van Sun-Power met het huisvesten van arbeidsmigranten op andere projecten, toont aan dat deze wijze van werken/beheren overlast voor de eigen bewoners, maar ook voor de omgeving tot een absoluut minimum beperkt. Daarnaast is een beheersplan opgesteld waarin het beheer van de locatie is geregeld. Wat dit plan ook onderscheidt is dat er aandacht is besteed aan contactmogelijkheden voor de omwonenden. Door bijvoorbeeld infoavonden en andere momenten voor interactie kunnen de buurtbewoners kennis maken met hun nieuwe burens. Tezamen met de begeleiding vanuit Sun-Power die vaak dezelfde migratie-achtergronden delen als de uitzendkrachten, slaan zij een brug die de integratie, maar ook de acceptatie over en weer vergroot.

Sun-Power heeft inmiddels zeven jaar ervaring opgedaan in het grootschalig huisvesten van arbeidsmigranten. Een aantal voorbeelden daarvan zijn het klooster van Tienray (2012 t/m 2016), de Campus Tienray (2016 tot heden) en Camping Het Engelke te Melderslo (2018 tot in 2019); in alle situaties is sprake geweest van tevredenheid van de dorpsraden mede wegens het ontbreken van overlast en klachten.

De exploitatie en het beheer van de locatie (zie ook verderop in deze paragraaf) zal onder verantwoordelijkheid van Sun-Power en Flierenhof uitgevoerd worden. Door de achtergrond van Sun-Power is er een waarborg dat de huisvesting SNF-gecertificeerd is. Zo kan Sun-Power aan potentiële arbeidsmigranten een goede huisvesting aanbieden en dit komt de integratie als gevolg van de exploitatie ten goede. Tevens is een exploitatievergunning aangevraagd waarmee Sun-Power verantwoordelijk wordt gemaakt voor het exploiteren van de huisvestingsvoorziening en het voorkomen van overlast voor de omgeving.



Beoogde verblijfsduur van de arbeidsmigranten

De maximale verblijfsduur voor shortstay-arbeidsmigranten in de gemeente Peel en Maas bedraagt 18 maanden (op basis van het beleid). De gemeente onderkent in haar beleidsstuk 'Beleid huisvesting shortstay-arbeidsmigranten 2019' (paragraaf 4: Termijn shortstay), dat bedrijven behoefte hebben aan medewerkers voor de langere termijn of zelfs vast. En dat met een langere termijn voor huisvesting (de genoemde 18 maanden) het doel gerealiseerd kan worden om de arbeidsmigrant te verleiden om zich permanent in de gemeente Peel en Maas te vestigen. Indien permanente huisvesting aan de orde is, dient dit overigens plaats te vinden binnen de reguliere woningvoorraad.

De opdrachten waarvoor Sun-Power de arbeidsmigranten uitzendt belopen doorgaans een duur van negen maanden. Dit heeft te maken met cycli in de glastuinbouw waarvoor Sun-Power hoofdzakelijk personeel ter beschikking stelt. In deze branche is er een piekbehoefte aan arbeid gedurende de periode van medio maart t/m medio december. Daarnaast wordt door Sun-Power en de bedrijven waar zij voor bemiddelt (allocatie van arbeid) ingezet om medewerkers voor een langere tijd aan het bedrijf en aan de gemeente te binden. De duurzame aard van de woonunits, maar ook de langdurige relaties die Sun-Power in de omgeving heeft, dragen daar beide aan bij. Ook is hier van belang dat Sun-Power investeert in haar personeel en dat een groot aantal van het management zelf ook een migratie-achtergrond heeft. Door de inspanningen om de medewerkers duurzaam te binden aan de bedrijven en de gemeente en om de doorstroming naar reguliere huisvesting te bevorderen, worden de arbeidskrachten mede aangezet om zich in de gemeente in te schrijven in het BRP. Zij worden ondersteund bij het vinden van reguliere, permanente woonruimte in een van de woningen binnen de gemeente.

Toezicht en beheer

Het beheer wordt door Flierenhof OG BV en Sun-Power verzorgd. De eindverantwoordelijkheid ligt bij Flierenhof OG BV. De eindverantwoordelijkheid voor het toezicht ligt bij de directie van Flierenhof OG BV. Er is sprake van 24 uur beheer per dag gedurende zeven dagen per week. Daarnaast wordt door Sun-Power erin voorzien dat iemand als beheerder wordt aangewezen die de taal machtig is van de bewoners, wanneer dat een andere taal is dan Pools. Op deze wijze is er altijd een beheerder aanwezig die de moedertaal van de bewoners spreekt. Deze beheerder kan dan ook als tolk fungeren voor derden (brandweer, politie, gemeente). De beheerders hebben daarnaast de taak om de bewoners waar nodig op hun gedrag aan te spreken en om hen te begeleiden bij hun verblijf in Nederland. Zij hebben ook de bevoegdheid om controles in de kamers uit te voeren. De juridische basis hiervoor is de gebruiksovereenkomst met de arbeidsmigrant en de daarin van toepassing verklaarde huisregels. Ook is er een middel vanuit arbeidsrechtelijk oogpunt daar het verblijf een rechtstreeks verband houdt met de bedongen arbeid, waarvoor de bewoner zich ook als goed werknemer dient te gedragen met respect voor de gerechtvaardigde belangen van werkgever. Vanuit het oogpunt van een belangenafweging, is goed gedrag ook een vereiste omdat niet alleen de belangen van een overlastgever betrokken mogen worden, maar ook het belang van alle overige bewoners om gevrijwaard te blijven van overlast en hinder. De beheerders zijn daarnaast ook het aanspreekpunt voor bewoners en de betrokkenen uit de omgeving. Het telefoonnummer zal op de website, maar ook ter plaatse aan de poort en bij de ingang van het kantoor bekend worden gemaakt. In separate bijlage 7 zijn conceptstukken van huisregels voor de gebruikers van de huisvestingsvoorziening en het reglement van Sun-Power ten aanzien van de verhuur aan arbeidsmigranten opgenomen. Deze zullen worden verankerd in de exploitatievergunning.

Brandveiligheid

De huisvestingsvoorziening dient te voldoen aan het Bouwbesluit. Eén van de aspecten die daarbij van belang is, is de brandveiligheid. Er is overleg gevoerd met de regionale brandweer. Deze geeft aan dat de volgende voorzieningen noodzakelijk zijn:

- de afstand tussen chalets dient minimaal 5 meter te bedragen, behalve indien de brandwerendheid minimaal 30 minuten is; in dat geval kan de afstand worden verkleind;



- een brandweerauto moet kunnen komen tot 40 meter afstand van de voordeur van een woonunit; op basis hiervan moeten er wegen worden aangelegd tot aan 40 meter naar de voordeur van de woonunit.
- de weg moet 3,25 meter breed zijn en 10 ton kunnen dragen en de draaicirkel is gelijk aan de draaicirkel van een vuilnisauto;
- er dienen voorzieningen te worden getroffen zodat de brandweerauto kan draaien op het perceel;
- de slagboom moet Nedap-proof zijn zodat de chauffeur van de brandweerauto op afstand de slagboom kan bedienen;
- de woonunits moeten in de hal en in de woonruimte een rookmelder hebben en er moet een logboek zijn dat wekelijks de rookmelders gecontroleerd worden;
- elke woonunit moet voorzien worden van gegevens uit het calamiteitenplan;
- zonnepanelen moeten worden geïnstalleerd door een gecertificeerd installatiebedrijf (ook voorwaarden van de verzekeringsmaatschappij);
- het calamiteitenplan moet ook voorzien indien zich calamiteiten afspelen buiten het perceel van de Camping (zelfredzaamheid);

Het bouwplan voldoet aan deze gestelde eisen van de brandweer.



5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Wet milieubeheer

Op basis van paragraaf 7.6 van de Wet milieubeheer (Wm), dient degene die een activiteit wil ondernemen, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b, en voornemens is een verzoek in te dienen tot het nemen van een besluit als bedoeld in het vierde lid van dat artikel, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm. Op basis van artikel 7.17 Wm dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken na de datum van ontvangst een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

In het voorliggende plan worden gerealiseerd: 35 woonunits voor maximaal 175 arbeidsmigranten.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie D11.2 ziet toe op 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.

Het voorliggende plan ziet toe op 35 woonunits en overschrijdt daarmee geen van de aangegeven drempelwaarden.

Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van D11.2 van de D-lijst blijft moet voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer moet een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel meldnotitie genoemd) opstellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Peel en Maas, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Onderhavige vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie bevat alle wettelijk voorgeschreven informatie, voor zover relevant voor deze specifieke activiteit.



Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen. De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. (-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect.

Deze criteria zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

Criteria m.e.r.-beoordeling
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
Locatie van het project - bestaand grondgebruik - de relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied - het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura2000-gebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Soort en kenmerken van het potentiële effect - bereik van het effect (geografische zone en grootte van de betrokken bevolking) - grensoverschrijdende karakter van het effect - waarschijnlijkheid van het effect - duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.



Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Het plan omvat het tijdelijke gebruik van een recreatiecomplex ten behoeve van de huisvesting van maximaal 175 arbeidsmigranten in 35 woonunits.
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Niet van toepassing.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>	Er wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, derhalve niet van toepassing
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functie zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
<i>Verontreiniging en hinder</i>	Tijdens de bouwfase is mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en -werkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden.
<i>Risico van ongevallen</i>	Er is geen sprake van realisatie van een nieuwe risicobron. Het bestaande recreatieve gebruik is qua risico op ongevallen vergelijkbaar met de recreatieve functie.
Locatie van het project	
Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	In de huidige situatie zijn de te herbestemmen gronden bestemd tot 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', waarbinnen het exploiteren van een camping is toegestaan, alsmede daarmee samenhangende ondergeschikte functies.
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing.
<i>Het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor:</i> - gevoelige gebieden* (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	De projectlocatie ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS/de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de omgeving uitgesloten zijn. Uit de stikstofdepositieberekening komt naar voren dat er geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr. plaatsvindt op een der N2000-gebieden, zoals Deurnsche Peel & Mariapeel en Maasduinen. Er is derhalve geen noodzaak tot een passende beoordeling en derhalve ook geen natuurvergunningplicht op basis van de Wnb. Uit de quickscan natuurwetgeving is ook gebleken dat er geen beschermde soorten worden verstoord.
- gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Niet van toepassing.
- gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	Er is ter plaatse sprake van buitengebied met een relatief lage bevolkingsdichtheid. Archeologische waarden worden niet verstoord.

* Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het besluit m.e.r. wordt onder een gevoelig gebied verstaan:

- een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied;
- een kerngebied, begrensd natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbindingszone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte (LNV-kenmerk GRR-95194);



- een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals dat gebied voorkomt op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte;
- een krachtens artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de wet bij provinciale verordening aangewezen gebied met uitzondering van de zones waar het met het oog op de bescherming van het diepe grondwater is verboden te boren;
- een gebied dat krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet is aangewezen als rijksmonument;
- een Belvédère-gebied als bedoeld in de bijlage 'Gebieden' bij de Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting' voor zover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan.

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
<i>Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)</i>	Het project kan voldoen aan de eisen met betrekking tot bodemkwaliteit, geluid, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en stikstofdepositie. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet negatief wordt beïnvloed.
<i>Grensoverschrijdend karakter van het effect</i>	Niet van toepassing.
<i>Waarschijnlijkheid van het effect</i>	Van onevenredige effecten op de omgeving is geen sprake.
<i>Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.</i>	Er is sprake van een tijdelijke omgevingsvergunning voor de duur van maximaal 10 jaar. Daarna zullen de woonunits worden verwijderd en zal het recreatiegebied worden herontwikkeld. De effecten van het project zijn tijdelijk van aard en zijn omkeerbaar.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met de criteria uit de Bijlage III van de EEG-richtlijn, sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die aanzienlijk kleinschaliger van aard is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

Het realiseren van een huisvestingsvoorziening voor shortstay-arbeidsmigranten is niet geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

Akoestische afweging/Wet ruimtelijke ordening

Naast de Wet geluidhinder kunnen ook andere geluidbronnen invloed hebben op een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de arbeidsmigrantenhuisvesting. Dit dient te worden gezien in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het gaat daarbij met name om de omliggende functies, die een belemmering kunnen vormen voor deze huisvestingsvoorziening of andersom. Dit aspect is opgenomen in paragraaf 5.3 (milieuzonering) van deze ruimtelijke onderbouwing.



5.3 Milieuzonering

Voor de beoordeling van de milieueffecten van de bedrijfsactiviteit dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening de gevolgen ervan op omliggende gevoelige functies te worden nagegaan om te bepalen of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er onder andere voor dat nieuwe woningen/woonvormen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen/woonvormen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

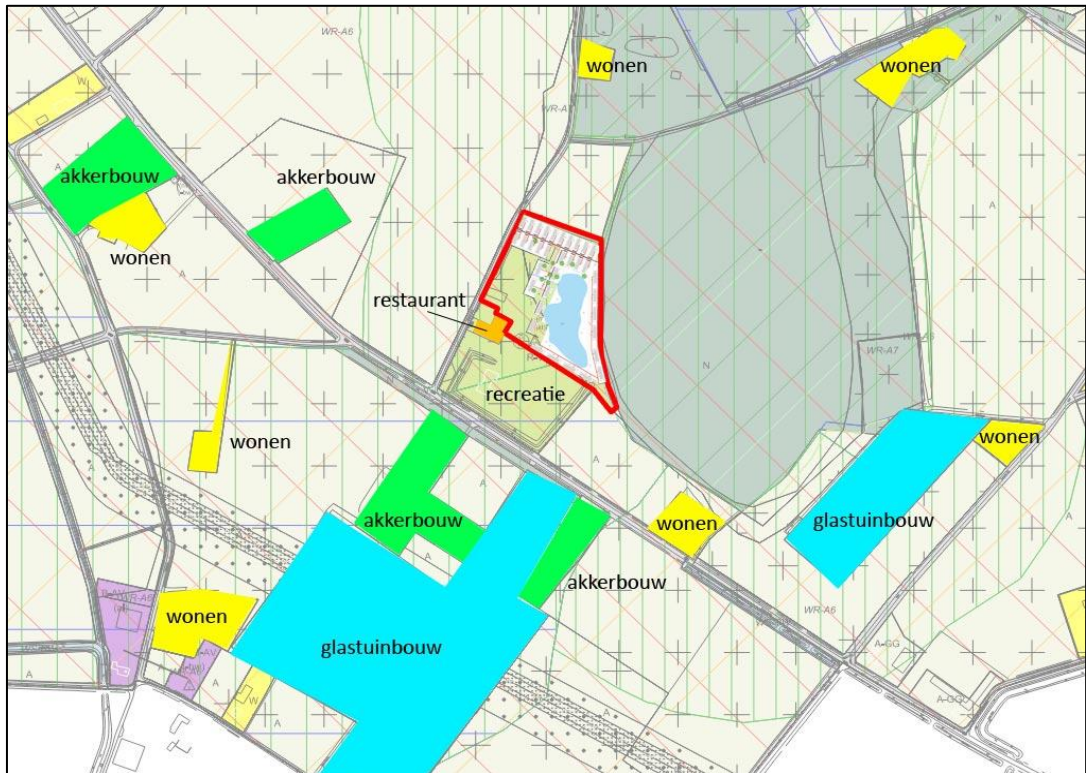
- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen.

Het aspect 'geur' van agrarische bedrijven is niet meegenomen bij deze beoordeling. Dit aspect is opgenomen in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Projectlocatie

In de nabijheid van de projectlocatie zijn de volgende bedrijven gelegen (op het kaartje zijn de totale gronden aangegeven, de bedrijfsbebouwing bevindt zich daarbinnen):



Het betreft het naastgelegen restaurant (De Flierenhof) en enkele akker- en tuinbouwbedrijven. De overige bedrijven zijn op te grote afstand van de projectlocatie gelegen om enige invloed te hebben.



Bovendien zijn tussen de projectlocatie en deze bedrijven enkele woningen gelegen die al een belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten (en uitbreidingsmogelijkheden) van die bedrijven.

Zoals aangegeven is bij deze beoordeling nog niet het aspect 'geur' meegenomen ten aanzien van de agrarische bedrijven. Vanuit de VNG-brochure gelden voor de verschillende bedrijven de volgende richtafstanden:

Bedrijf	Geluid	Gevaar	Stof	Geur
Akkerbouwbedrijf	30 m.	10 m.	10 m.	Zie 5.4
Glastuinbouwbedrijf	30 m.	10 m.	10 m.	Zie 5.4
Restaurant	10 m.	10 m.	0 m.	10 m.

Milieuhinder vanuit omgeving op de huisvestingsvoorziening

De meest nabij de projectlocatie gelegen niet-woonfuncties zijn een restaurant en enkele akkerbouw- en glastuinbouwbedrijven (zie kaartje op vorige pagina).

De afstand van het restaurant tot de uiterste bouwgrens van de woonunits bedraagt 25 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de hinderafstanden (van zowel 10 meter voor geluid als van 10 meter voor gevaar) in acht worden genomen en dat het restaurant geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonunits.

De afstand van de bedrijfsgebouwen behorende bij het meest nabijgelegen agrarische bedrijf (een grondgebonden akkerbouwbedrijf aan de overzijde van de Onderste Horst) tot aan de uiterste grens van de woonunits van het voorliggende plan bedraagt 200 meter. De hinderafstanden (van zowel 30 meter voor geluid als van 10 meter voor gevaar en stof) wordt derhalve in acht genomen waardoor de agrarische bedrijven geen negatieve invloed hebben op het verblijfsklimaat ter plaatse van de woonunits. De andere agrarische bedrijven zijn op grotere afstand gelegen en hebben derhalve evenmin invloed op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonunits.

Milieuhinder vanuit de huisvestingsvoorziening op omgeving

Er kan ook sprake zijn van milieubelemmeringen voor bestaande functies als gevolg van de nieuwe tijdelijke woonfunctie op de projectlocatie. In de directe omgeving zijn een restaurant met bedrijfswoning, enkele woningen en enkele akkerbouw- en glastuinbouwbedrijven gelegen (zie kaartje op vorige pagina) die hierbij relevant zijn.

De afstand van het restaurant tot de uiterste bouwgrens van de woonunits bedraagt 25 meter. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de hinderafstanden (van zowel 10 meter voor geluid als van 10 meter voor gevaar) in acht worden genomen en dat de woonunits geen belemmering vormen voor het restaurant.

De afstand van de bedrijfswoning (behorende bij het restaurant) tot de uiterste bouwgrens van de woonunits bedraagt ruim 40 meter. De bedrijfswoning kan geen hinder ondervinden van de woonunits (immers woonfunctie) maar eventueel wel van de parkeerplaats en de buitenactiviteiten. Deze hinder zal niet meer zijn dan de huidige recreatiefunctie. Immers, het gebruik van een recreatieterrein (camping), waar de hele dag vakantie vierende mensen recreëren en waar de hele dag verkeersbewegingen plaatsvinden, is beduidend anders dan het gebruik van een groep arbeidsmigranten ten behoeve van woonverblijf, waarbij de bewoners met name 's avonds aanwezig zijn en uitsluitend verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het werk en ten behoeve van het dien van boodschappen. De mogelijke hinder als gevolg van de woonunits zal de mogelijke hinder als gevolg van de recreatieterrein niet overstijgen.

De afstand van de meest nabijgelegen omliggende woningen (Breetse Peelweg en Onderste Horst) bedraagt 190 respectievelijk 180 meter. Andere woningen zijn op grotere afstand gelegen. Daarmee liggen deze woningen te ver van de huisvestingsvoorziening af om hinder te ondervinden.



De afstand van de bedrijfsgebouwen behorende bij het meest nabijgelegen agrarische bedrijf (een grondgebonden akkerbouwbedrijf aan de overzijde van de Onderste Horst) tot aan de uiterste grens van de woonunits van het voorliggende plan bedraagt 200 meter. De hinderafstanden (van zowel 30 meter voor geluid als van 10 meter voor gevaar en stof) wordt derhalve in acht genomen waardoor de woonunits geen belemmering vormen voor de agrarische bedrijven. De andere agrarische bedrijven zijn op grotere afstand gelegen en ondervinden hierdoor evenmin belemmeringen als gevolg van de woonunits.

Resumerend kan worden aangegeven dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonunits kan worden gegarandeerd zonder dat dit belemmeringen oplegt aan omliggende bedrijven.

5.4 Geur

In de omgeving van de beoogde huisvestingsvoorziening is, zoals op het kaartje in de voorgaande paragraaf aangegeven, een aantal agrarische bedrijven gevestigd. Dit zijn geen (intensieve) veehouderijen, maar grondgebonden akkerbouwbedrijven dan wel glastuinbouwbedrijven. Volgens de VNG-brochure bedraagt de geuraafstand van akkerbouwbedrijven (vanuit bedrijfsgebouwen) 10 meter. Voor tuinbouwbedrijven gelden de volgende afstanden (vanuit bedrijfsgebouwen):

- 30 meter: deze afstand geldt alleen voor champignon-, bloembollen- en witlofkwekerijen);
- 100 meter: deze afstand geldt alleen voor champignonenteelt met mestfermentatie;
- 10 meter: alle overige tuinbouwbedrijven.

De afstand van de bedrijfsgebouwen behorende bij het meest nabijgelegen agrarische bedrijf (een grondgebonden akkerbouwbedrijf aan de overzijde van de Onderste Horst) tot aan de uiterste grens van de woonunits van het voorliggende plan bedraagt 200 meter. De afstand van de bedrijfsgebouwen behorende bij het meest nabijgelegen tuinbouwbedrijf (boomkwekerij, gevestigd aan de Valkerheideweg) tot aan de uiterste grens van de woonunits bedraagt ruim 250 meter. In beide gevallen zijn het uiterste bouwgrenzen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het aspect geur als gevolg van de aanwezige agrarische bedrijven het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonunits niet negatief beïnvloedt. Ook vormen de woonunits geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van de agrarische bedrijven.

5.5 Water

Elk ruimtelijk plan dient een waterparagraaf te bevatten, waarin wordt aangegeven hoe in het plan wordt omgegaan met water. In deze paragraaf is dit beschreven.

Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan Limburg (hierna: PWP) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd, op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort, mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma, de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, en de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer, mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water. Voor de projectlocatie zijn er geen specifieke uitgangspunten opgenomen in het PWP.

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Limburg

Het Waterbeheersplan 2016-2021 is een gezamenlijke visie van de (toen nog) fuserende waterschappen op het Limburgse waterbeheer voor 2020. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe ze invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon



water. Voor de projectlocatie zijn er geen specifieke uitgangspunten opgenomen in het Waterbeheerplan. Wel zijn belangrijke algemene doelstellingen aangeduid, zoals het langer vasthouden van gebiedseigen water en het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verder wordt onder meer het regenwater niet meer direct via het riool afgevoerd.

Projectlocatie

Voor een uitvoerige beschrijving van de bodemopbouw, het watersysteem en de infiltratiemogelijkheden wordt verwezen naar de rapportage van adviesbureau Milon (separate bijlage 3). Deze rapportage ging over de bouw van recreatiewoningen op het terrein. Dit is inmiddels niet meer het geval. De gegevens van de bodemopbouw en de infiltratiecapaciteit alsmede de beschrijving van de huidige waterhuishoudkundige situatie zijn echter wel bruikbaar voor dit plan. In het onderstaande worden kort de belangrijkste aspecten weergegeven.

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het vuilwater afgevoerd naar het drukriool langs de Onderste Horst. Hemelwater dat op de daken valt is niet aangesloten op dit drukriool; dit water wordt via regengoten verzameld en verdwijnt daarna ondergronds. Het hemelwater dat op verhardingen valt infiltreert in de bodem. Bij hevige buiten treedt af en toe plasvorming op, echter dit water infiltreert vervolgens weer snel in de bodem. Bij extreme neerslag kan een deel van het hemelwater afstromen richting de recreatievijvers.

Doorlatendheid

De doorlatendheid van de bodem wordt in het oostelijk deel van het terrein als goed beschouwd. Daardoor is infiltratie ter plekke goed mogelijk, mits de grondwaterstand voldoende laag is. Het westelijk deel van het terrein is iets minder doorlatend, waardoor deze als 'redelijk goed' geschikt voor infiltratie wordt beschouwd. Doordat de gemiddelde grondwaterstand minstens 1 meter onder maaiveld ligt is er geen belemmering voor infiltratie van hemelwater.

Bouwplan

Afvalwater

Momenteel is er op Camping Flierenhof een put van 10 tot 20 m³ aanwezig. Er komen twee additionele pompputten/buffers van ca. 10 m³ op het perceel van Camping Flierenhof. Vanuit deze twee pompputten/buffers wordt het afvalwater geleidelijk afgevoerd op het gemeentelijk drukrioleringsstelsel:

- lozingstijden put/buffer 1: tussen 22.00 uur en 05.00 uur;
- lozingstijden put/buffer 2: tussen 09.00 uur en 16.00 uur.

Verder wordt er een kraan geplaatst die bereikbaar is bij calamiteiten.

Hemelwater t.p.v. woonunits

De infiltratiecapaciteit van de bodem wordt als gevolg van de bouw van de woonunits niet aangetast. Dit heeft te maken met de wijze waarop de woonunits in de grond worden verankerd; dit geschiedt via (innovatieve) en eenvoudig te verwijderen indraaispiralen. De woonunits staan daarbij dus niet met de bouwmasa op de grond. Bovendien blijft natuurlijke uitstraling van de bodem hierdoor behouden en er hoeft geen verharding te worden aangebracht ter plaatse van de woonunits. Het hemelwater dat van de daken van de woonunits komt zal in eerste instantie worden opgevangen en worden hergebruikt voor het doorspoelen van toiletten. Het resterende water wordt ter plekke gefiltreerd. Dat gebeurt via een separate infiltratievoorziening per woonunit.

Parkeerplaats

Het hemelwater dat op de parkeerplaats valt vindt zijn weg door de gebroken puin dat als bovenlaag wordt aangebracht. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar de vijver.



5.6 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Algemeen

Bij een ruimtelijke procedure moet het bevoegde gezag voldoende inzicht hebben om de vraag te kunnen beantwoorden of de bodem geschikt is voor de in het bestemmingsplan toe te kennen functie. Daarvoor dient een bodemonderzoek. Een bodemonderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd als de bodemkwaliteitskaart als bewijsmiddel kan dienen voor een bestemmingsplanwijziging. Een belangrijke voorwaarde daarbij is de vaststelling van het niet verdacht zijn van de locatie voor puntbronnen op basis van een uitgevoerd NEN 5725 vooronderzoek. Blijkt hieruit dat er geen verdachte locaties/situaties zijn, ofwel er zijn geen knelpunten, dan kan volstaan worden met dit vooronderzoek aangevuld met een veldinspectie. Uit het vooronderzoek volgens NEN 5725 kan ook blijken dat de kwaliteit van de bodem onvoldoende zou kunnen zijn ofwel een verdachte situatie bestaat. In die gevallen moet altijd een vooronderzoek gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740 worden uitgevoerd, aangevuld met een bodemonderzoek asbest conform NEN5707. Onderzoeken die niet volgens de geldende normen zijn opgesteld en uitgevoerd zijn of verouderde onderzoeken gelden niet als representatief en onvoldoende.

Projectlocatie

Door HMB B.V. is een verkennend onderzoek asbest uitgevoerd (HMB BV, 'Verkennd onderzoek asbest Maasbree, Onderste Horst 1A, separate bijlage 4). Aanleiding tot het uitvoeren van een verkennend onderzoek asbest zijn de aangetroffen gebroken asfalt- /puinverhardingen in het kader van een in het verleden uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (Milon B.V., projectnummer: 284205, d.d. 12 november 2008). De doelstelling van het verkennend onderzoek asbest is om na te gaan of de in het verkennend bodemonderzoek van destijds aangegeven verdenking van verontreiniging met asbest van de halfverhardingen terecht is.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek werd verwacht dat op een deel van de onderzoekslocatie sprake zal zijn van de aanwezigheid van asbest in bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat (puin) (verdachte locaties). In het kader van het onderhavig verkennend onderzoek asbest zijn op het maaiveld echter geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Bij de uitvoering van het veldwerk is ter plaatse van deellocatie A een 0,2 à 0,4 meter dikke halfverharding van gebroken puin aangetroffen. Plaatselijk is gebroken asfalt aangetroffen. Analytisch zijn in de halfverharding ter plaatse van deze deellocatie echter geen verhoogde gehalten asbest boven de maximale samenstellingswaarde aangetoond. Ter plaatse van deellocatie B is een circa 0,1 meter dikke halfverharding van gebroken asfalt en grind aangetroffen. Plaatselijk zijn sporen baksteen aangetroffen. Er zijn geen puinresten aangetroffen. Gelet op de samenstelling van de halfverharding ter plaatse van deellocatie B wordt niet verwacht dat de betreffende halfverharding asbesthoudende materialen bevat.

Geconcludeerd wordt dat de vooraf gestelde hypothesen 'asbest verdachte (deel)locaties' vervallen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de locatie niet verdacht op het voorkomen van asbest. Voor wat betreft bodemaspecten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Ecologie, flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De soorten- en gebiedsbescherming zijn dus vanaf 1



januari verankerd in de Wet natuurbescherming. Hoofddoel van deze nieuwe wet is nog steeds het behoud en herstel van de biodiversiteit (soortenbescherming). Daarnaast streeft de wet naar een doelmatig beheer, gebruik en ontwikkeling van de natuur in Nederland ter vervulling van maatschappelijke functies (gebiedsbescherming). De wet hanteert niet langer een indeling in beschermde soorten van tabel 1, 2 en 3 maar maakt een onderscheid in strikt beschermde soorten en overige soorten. Strikt beschermde soorten:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (Vogelrichtlijn);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (vleermuizen, amfibieën van tabel 3).

Overige soorten:

- soorten van de Nationale lijst (bijlage A en B van de wet);
- overige aangewezen soorten (per provincie verschillend).

Projectgebied

Door Bureau Maerlant is de 'Ecologisch quickscan Maasbree Onderste Horst 1A' uitgevoerd (rapportnummer BM-2020., d.d. 24.01.2020, separate bijlage 5a).

Conclusies gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS en de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de omgeving uitgesloten zijn. Verwezen wordt ook naar de AERIUS berekeningen voor de aanleg - en gebruiksfase die als separate bijlage 5b (zie verderop in deze paragraaf) zijn toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusies soortenbescherming

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- mogelijke functie van het plangebied voor vleermuizen als verblijfplaats door de aanwezigheid van geschikte holten in een zomereik en functie als jachtgebied en in het bijzonder de vijver;
- algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in aanwezige beplantingen / bomen.

Effecten en ontheffingen / nader onderzoek

Vleermuizen

Met de ingrepen is zoals deze nu zijn voorzien op voorhand rekening te houden met de aangetroffen potentiële functies voor vleermuizen. Dit door behoud van de voor vleermuizen geschikte zomereik en het voldoende donker houden van de omgeving. Nader onderzoek is met de juiste maatregelen niet noodzakelijk en een ontheffing ook niet aan de orde. Bij wijziging van de plannen en voorgenomen kap kan het noodzakelijk zijn nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen om te bepalen wat mogelijk is.

Broedvogels

Vastgesteld is dat er geen broedende vogels binnen de invloedssfeer van ingrepen aanwezig zijn. Door rekening te houden met eventueel broedende vogels in andere getijden van het jaar worden effecten eenvoudig voorkomen. Dit advies is bindend. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is, bij opvolging van het advies, voor de ingrepen niet aan de orde.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming (in de nabijheid gelegen Natura2000-gebieden) is het onderstaande onderzocht.

Stikstofdepositie Natura2000-gebieden

De Wet natuurbescherming (Wnb) voorziet in het beschermen van het Natura 2000-gebied tegen handelingen buiten het Natura2000-gebied met significante gevolgen voor beschermde habitats (leefgebieden) en hieraan gekoppelde soorten. Te veel stikstofneerslag ofwel stikstofdepositie als



gevolg van nieuwe (bouw-)plannen kan natuurgebieden met stikstofgevoelige leefgebieden aantasten. Als een activiteit stikstofdepositie veroorzaakt op een Natura2000-gebied, dient de initiatiefnemer van de activiteit te onderzoeken of de activiteit vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming. Dit onderzoek bestaat uit twee stappen: een voortoets en een passende beoordeling. In de voortoets wordt beoordeeld of er als gevolg van het project sprake kan zijn van significante gevolgen. Hierin wordt bepaald of het project tot een toename van de stikstofdepositie kan leiden. Indien uit de voortoets blijkt dat de maximale invulling van het project leidt tot een toename van de stikstofdepositie op één of meer in het kader van Natura2000 beschermde stikstofgevoelige habitats is een passende beoordeling noodzakelijk om vervolgens een natuurvergunning te kunnen verkrijgen. Indien het project niet leidt tot een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jr. dan is een passende beoordeling niet aan de orde en is geen natuurvergunning noodzakelijk.

Tot 29 mei 2019 was toestemming voor het verkrijgen van een natuurvergunning gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. De hogere overheden werken aan een nieuwe methodiek die het PAS moet vervangen.

Berekening

Stikstofdepositie wordt berekend met de AERIUS-calculator. Sinds september 2019 is een geactualiseerde versie van AERIUS Calculator beschikbaar als rekeninstrument voor het bepalen van de stikstofdepositie door een project, plan of andere handeling.

Er is ten behoeve van dit plan een AERIUS-berekening uitgevoerd door Bureau Maerlant (als bijlage bij het rapport 'Ecologisch quickscan Maasbree Onderste Horst 1A', in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage 5b. Er is bij deze berekening met name gerekend met de verkeersaantrekkende werking voor de gebruiksfase, omdat er geen andere stikstofbronnen aanwezig zijn. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr. Hiermee kan worden gesteld dat het plan geen significante toename van de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden oplevert. Het aanvragen van een natuurvergunning is derhalve niet noodzakelijk.

5.8 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de actuele luchtkwaliteitseisen opgenomen (dit gedeelte van de Wm wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Daarnaast gelden de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Huidige situatie projectlocatie

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van de projectlocatie 5-10 µg/m³ bedraagt en de concentratie fijnstof (PM₁₀) 10-15 µg/m³ bedraagt (bron cijfers: Atlas voor de Leefomgeving, april 2020). Beide waarden liggen daarmee aanzienlijk lager dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.



Toekomstige situatie projectlocatie

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Projectlocatie

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de vervanging van verblijfsrecreanten door arbeidsmigranten. Als gevolg van deze ontwikkeling is geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten dat een mogelijke significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving uitgeoefend zal worden.

Met behulp van het NIBM-tool van het ministerie van VROM (versie mei 2020) is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal bedraagt 72 motorvoertuigen, waarvan 2 vrachtverkeer betreffen (dit is afgerond 3% van het aantal verkeersbewegingen). Wanneer dit wordt ingevoerd in de NIBM-tool wordt het volgende resultaat berekend:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		72
Aandeel vrachtverkeer		3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

De maximale bijdrage van het verkeer bedraagt 0,07g/µm³ NO₂ en 0,07g/µm³ PM₁₀. De grens ligt op 1,2 g/µm³. Geconcludeerd kan worden dat vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

5.9 Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Op beide categorieën aan risico's is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.



Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken door kwaliteitseisen en normen te hanteren. Deze bedoelde risico's hangen o.a. samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven waaronder: vuurwerkverkoop en vuurwerkopslag en windmolens);
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water;
- het starten en landen van vliegtuigen en helikopters.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen. Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Voor zover het invloedsgebied niet is vastgelegd in regelgeving wordt hiermee het gebied beschouwd waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Voor specifieke risicobronnen is het invloedsgebied vastgesteld.

De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per ruimtelijk plan beoordeeld. Hieruit zal blijken of een verantwoording aan de orde is.

Inrichtingen/bedrijven

Er is een aantal wetten en regelingen vastgesteld dat tot doel heeft regels te stellen aan de externe veiligheid. Ten aanzien van inrichtingen (bedrijven) zijn de belangrijkste regels t.a.v. externe veiligheid opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen. Indien, op grond van een Wro-besluit of bepaalde Wabo-besluiten, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het van belang na te gaan of het aspect externe veiligheid aan de orde is.



Bij het beschouwen van bedrijven/inrichtingen qua externe veiligheid worden de projectlocatie en de omgeving beschouwd. Zo wordt elk invloedsgebied van een risicobron nagelopen op (mogelijke) gevolgen qua externe veiligheid. Indien het plan buiten het invloedsgebied ligt van een risicobron is externe niet aan de orde.

Transport gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en waterwegen leidt tot risico's voor de omgeving. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet opgesteld zijn de regels opgenomen ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, water (binnenwater) en spoor. Deze regelgeving maakt o.a. een onderscheid tussen:

- transportroutes die deel uitmaken van het landelijke vastgestelde Basisnet;
- overige transportroutes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

In de Regeling basisnet zijn de risicoplafonds langs de transportroutes aangegeven alsmede de regels inzake het monitoren van de risicoplafonds. Transportroutes binnen het plangebied en de omgeving zijn nagelopen op de veiligheidsaspecten.

Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb beschrijft de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en van de gemeenten en de soorten buisleidingen (zie tabel 5.6.3b). Aan de hand van de Risicokaart is nagelopen welke buisleidingen in de gemeente Peel en Maas aanwezig zijn. Alleen de mogelijke gevolgen qua externe veiligheid zijn beschouwd. De uitwerking van het Bevb is geregeld in de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) en betreft onder meer de wijze waarop de externe en rekensoftware).

Projectlocatie – plaatsgebonden risico

Aan de hand van de risicokaart (zie: www.risicokaart.nl), de geldende beheersverordening en de Regeling basisnet zijn de plaatsgebonden externe veiligheidsrisico's beoordeeld. Deze toets heeft uitgewezen dat binnen het plangebied en/of de omgeving de volgende risicobronnen aanwezig zijn.

Inrichtingen/bedrijven

Er zijn geen inrichtingen/bedrijven in de omgeving van de projectlocatie gelegen met een risico externe veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn geen waterwegen of spoorlijnen in de directe omgeving met een risico ten aanzien van externe veiligheid. Er zijn wel wegen in de nabijheid gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

- de dichtstbijzijnde basisnetroute is de A67, op ruim 1.500 meter ten noorden van de projectlocatie. Uit de jaarintensiteiten vervoer gevaarlijke stoffen (Rijkswaterstaat) blijkt dat over deze weg geen vervoer plaatsvindt van de stoffen met de grootste invloedsgebieden (LT3, GT4, GT5, invloedsgebied > 4.000 meter). Het grootste invloedsgebied wordt gevonden voor LT2-stoffen en bedraagt 880 meter. Het terrein ligt dus niet binnen het invloedsgebied van de A67, waardoor het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg niet relevant is voor onderhavig plan.
- de N277 ligt op circa 1.000 meter ten westen van het terrein en de N275 ligt op circa 1.500 meter ten zuiden van het terrein. Over de N273 en N275 (beide provinciale wegen) vindt beperkt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De hoeveelheid transportbewegingen met gevaarlijke stoffen over deze weg is beperkt. Voorts ligt het plangebied buiten de 200 meter van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Op grond van het Bevt is daarom toetsing van het plaatsgebonden risico niet nodig.



Buisleidingen

Op circa 350 meter ten zuiden van de projectlocatie zijn drie hogedruk aardgasleidingen (A-665, A-578 en A-520 van Gasunie) gelegen in een buisleidingenstrook. met een risicocontour externe veiligheid. De PR-contour ligt op de leidingen zelf. De invloedsgebieden van voornoemde leidingen bedragen:

- A-665: 580 meter (aan weerszijden van de leiding);
- A-578: 490 meter (aan weerszijden van de leiding);
- A-520: 310 meter (aan weerszijden van de leiding).

Geconcludeerd kan worden dat de projectlocatie binnen het invloedsgebied van twee leidingen is gelegen. Hierdoor dient een groepsrisicoverantwoording te worden doorlopen.

Groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico is ten aanzien van dit plan uitsluitend aan de orde als gevolg van de ligging van de projectlocatie. Het invloedsgebied (de 1% letaliteitcontour) is het gebied waarbinnen in geval van een calamiteit (in het geval van een hoge druk aardgastransportleiding een fakkelbrand) nog 1% van de aanwezigen zal overlijden.

Inleiding

Het projectlocatie bevindt zich op grote afstand (> 200 meter) van de risicobron. Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De personendichtheid zal overigens in relatie tot de thans geldende verblijfsrecreatieve bestemming en de daaraan gekoppelde gebruiksmogelijkheden (aantal verblijvende personen) niet toenemen. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Op het terrein worden geen gebouwen gerealiseerd die specifiek bedoeld zijn voor de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, zoals kinderdagverblijven of verzorgingshuizen. De bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen in geval van een calamiteit op de N-wegen of met de gasleidingen in oostelijke richting van de ramp af vluchten. De Flierenhof heeft tevens een calamiteitenplan opgesteld, waarin alle procedures zorgvuldig zijn vastgelegd bij het optreden van een calamiteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

5.10 Archeologie

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees



archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en sedert september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2019 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta. De essentie van de wetgeving is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Volgens de wettelijke verplichting wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De Monumentenwet geeft een vrijstelling van de onderzoekspllicht voor projecten kleiner dan 100 m², maar geeft de gemeente de vrijheid deze aan te passen. Die afwijking kan zowel naar boven als naar onder. Voor de diepte van bodemingrepen bevat de wet geen grens.

Projectlocatie

De archeologische verwachtingswaarden op de projectlocatie zijn in de beheersverordening 'Buitengebied Klavertje 4' als volgt aangeduid:

- het besluitvlak 'Waarde-Archeologie 4: bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 m² én een diepte van meer dan 0,40 m. dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.
- het besluitvlak 'Waarde-Archeologie 5: bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² én een diepte van meer dan 0,40 m. dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Bij de uitvoering van dit plan worden nergens de aangegeven maten (oppervlakten en dieptes) overschreden. Door het bevoegd gezag is aangegeven dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Dit is in de onderhavige situatie ook het geval.

Tussen de gemeente Peel en Maas en de Flierenhof OG BV zal een anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst worden gesloten waarin onder meer kostenverhaal, afspraken over de ontwikkeling van de verblijfsrecreatie na afloop van de vergunningperiode en het planschadeverhaal zullen worden opgenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informatieplicht omwonenden

Als onderdeel van de ontwikkeling van een nieuw initiatief voor arbeidsmigrantenhuisvesting dient volgens het beleidskader van de gemeente Peel en Maas ook draagvlak te worden gerealiseerd onder de bevolking. Dit draagvlak ziet op communicatie met de omwonenden. Met betrekking tot deze vereiste is door initiatiefnemer een bewonersbijeenkomst gehouden in oktober 2019. Voor het verslag van de bijeenkomst wordt verwezen naar separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast hebben op 4 en 11 maart 2020 nog twee bijeenkomsten plaatsgevonden, georganiseerd door de gemeente. Dit naar aanleiding van signalen uit de omgeving. Initiatiefnemer heeft tijdens deze bijeenkomsten ook het plan toegelicht.



7 Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt.

Uitgebreide procedure

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant. Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen. Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

Het ontwerp besluit is d.d. (P.M.) gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen. Gedurende de inzagetermijn zijn (P.M.) zienswijzen ingediend.

