

arvalis



Ruimtelijke onderbouwing "Omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten Lorbaan 16 Grashoek"

NL.IMRO.1894.OMG0124-VG01



**Ruimtelijke onderbouwing
“Omgevingsvergunning huisvesting
arbeidsmigranten Lorbaan 16 Grashoek”**

NL.IMRO.1894.OMG0124-VG01

Ruimtelijke onderbouwing “Omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten Lorbaan 16 Grashoek”

NL.IMRO.1894.OMG0124-VG01



Naam	: Neessen Aardbeien- en
Correspondentieadres	: aspergesplanten VOF
Postcode en Woonplaats	: Vliegertsdijk 8
	: 5985 PD Grashoek
Opgesteld door	: Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	: Peeters, L. en Bergsma, T.
Adres	: Sint Jansweg 20d
Postcode en woonplaats	: 5928 RC Venlo
Telefoon	: 06-51595344 of 06-55720230
E-mailadres	: lpeeters@arvalis.nl of
Datum	: 10 december 2020

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel omgevingsvergunning	3
1.2	Ligging en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	3
2	PROJECTOMSCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	4
2.3	Onderbouwing arbeidsbehoefte	7
2.4	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	ONDERZOEK	30
4.1	Milieuaspecten	30
4.2	Cultuurhistorie en Archeologie	38
4.3	Leidingen en infrastructuur	38
4.4	Ecologie	38
4.5	Landschappelijke inpassing	41
4.6	Verkeer en parkeren	42
4.7	Waterparagraaf	43
5	UITVOERBAARHEID	46
5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Planschade	46
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	47
6	PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN	49
6.1	Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	49

Bijlagen

1. Situatietekening
 2. Quicksan natuurwetgeving
 3. Natura 2000 notitie
 4. Maatschappelijke bijdrage
 5. Bodemonderzoek
 6. Onderbouwing arbeidsbehoefte
 7. Gespreksverslag informatiebijeenkomst
 8. Landschappelijke inpassing
 9. Toelichting eerstelijns zorg
-

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel omgevingsvergunning

De initiatiefnemers zijn voornemens om op de voorliggende locatie aan de Lorbaan 16 te Grashoek, op een agrarische bedrijfslocatie, een voorziening te realiseren voor de huisvesting van arbeidsmigranten welke werkzaam zijn op diverse bedrijfslocaties van initiatiefnemers. Omdat het gebouw gerealiseerd wordt op een agrarische bedrijfslocatie, betreft het een agrarisch bedrijfsgebouw dat geschikt is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Als het gebouw langer dan 1 jaar niet voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt gebruikt, zal het gebouw een vervolgfunctie kennen die agrarisch gerelateerd is en daarmee passend binnen de huidige bestemming. Deze voorziening wordt primair voor de eigen medewerkers gerealiseerd en gebruikt. Slechts incidenteel zullen hier arbeidsmigranten voor derden worden gehuisvest. De locatie is op ca. 800 m ten zuid oosten van de bebouwde kom van Grashoek gelegen. Het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas", zoals dat door de gemeenteraad van Peel en Maas op 24 december 2014 is vastgesteld biedt geen mogelijkheid om de gewenste huisvesting te realiseren. Het vigerend bestemmingsplan staat de bouw van het gebouw en het gebruik van het gebouw ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten niet toe.

De gemeente Peel en Maas heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Het vigerend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden tot het verlenen van een afwijkingsbesluit. Middels een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 1e lid on a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunning kan worden verleend, wordt het initiatief mogelijk gemaakt. De onderliggende bestemming wordt niet gewijzigd.

1.2 Ligging en begrenzing van het besluitgebied

De locatie is gelegen aan de Lorbaan 16 te Grashoek, kadastraal bekend als gemeente Helden sectie S nummers: 696 en 697 (ged).

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

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

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied waarop de omgevingsvergunning en de voorliggende ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn, ligt aan de Lorbaan 16 te Grashoek. Het betreft een agrarische bedrijfslocatie van de initiatiefnemer met grotendeels de bestemming Agrarisch-Grondgebonden met een bouwvlak van ca 4.000 m² en deels de bestemming Agrarisch (het aansluitend gebied). In de huidige situatie bestaat de locatie uit een bedrijfswoning in de vorm van een langgevelboerderij en een aantal (voormalige) bedrijfsgebouwen. Ter plaatse van de langgevelboerderij en een tweetal (voormalige) bedrijfsgebouwen is het onderhavige initiatief gepland. De ongunstige ligging van de langgevel boerderij ten opzichte van de Lorbaan en het feit dat dit gebouw niet geschikt is te maken voor de gewenste logiesverblijven, heeft geleid tot het besluit dat de huidige langgevelboerderij en het zuid oostelijk daarvan gelegen (voormalige) bedrijfsgebouw zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.



afbeelding 1, situatie (bestemmingsplan)

2.2 Toekomstige situatie

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het realiseren van een logiesgebouw voor het huisvesten van 80 arbeidsmigranten, het realiseren van een bijbehorende parkeerplaats en het realiseren van een recreatieterrein/sportveld. Een bestaande schuur zal in de nieuwe situatie dienst doen als fietsenstalling/opslag bij het logiesverblijf.

Vanwege de ongunstige ligging van de huidige langgevel boerderij ten opzichte van de weg, wordt het geplande logiesgebouw (met een afmeting van ca 23.5 m bij 30 m) op ca 6 m grotere afstand van de weg gerealiseerd. Het betreft de

realisatie van een nieuw logies gebouw voor de huisvesting van 80 arbeidsmigranten. Het gebruik van dit gebouw voor het huisvesten van arbeidsmigranten is toegestaan zolang het bedrijf van initiatiefnemer behoefte heeft aan arbeidsmigranten voor het verrichten van de werkzaamheden op de bedrijven van initiatiefnemer. Zodra gedurende een periode, langer dan 1 jaar, geen gebruik is gemaakt van het gebouw voor huisvesting van arbeidsmigranten, zal het gebouw een vervolgfunctie kennen die agrarisch gerelateerd is en daarmee passend binnen de huidige bestemming.

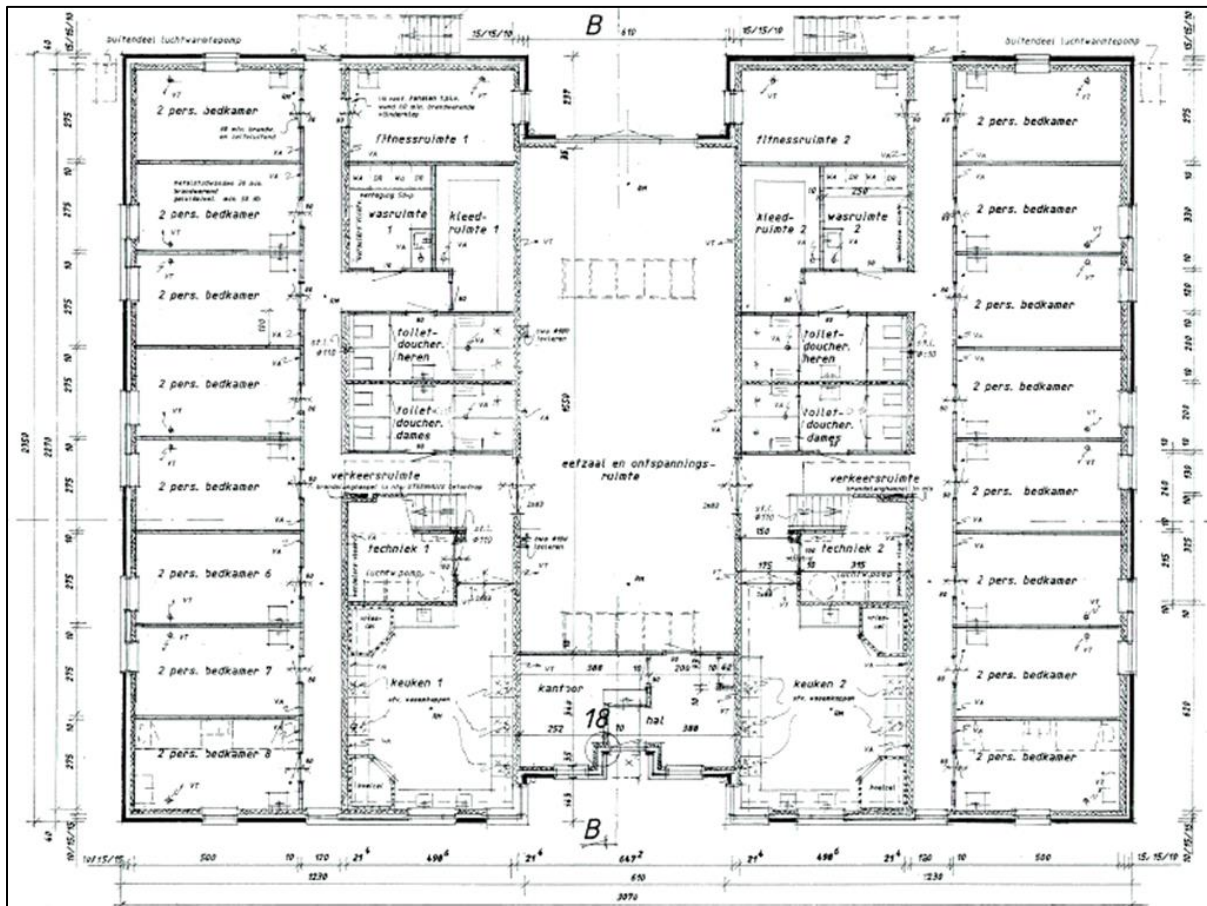
In de huidige situatie zijn de arbeidsmigranten elders gehuisvest. In de nieuwe situatie zullen de arbeidsmigranten vanuit de huisvestingslocatie zich te voet of per fiets verplaatsen naar de nabijgelegen bedrijfslocaties aan de Vliegertsdijk en de Lorbaan. De initiatiefnemer wil een nieuwbouwpand realiseren waarin we gedurende het jaar maximaal 80 werknemers gehuisvest zullen worden. Zoals al eerder aangegeven is deze voorziening primair bedoeld voor de medewerkers welke werkzaam zijn op de eigen bedrijven. Slechts incidenteel kunnen arbeidsmigranten van derden in het gebouw verblijven. De huisvesting zal qua uitstraling passen in de omgeving.



afbeelding 2, indeling besluitgebied; situatietekening

De situatietekening is als bijlage 1 aan deze omgevingsvergunning gevoegd.

In deze nieuwbouw zal kwalitatief hoogwaardige huisvesting worden aangeboden aan de arbeidsmigranten. De locatie voldoet aan de huidige SNF (Stichting Normering Flexwonen). Per bewoner is er 15 m² ruimte aanwezig (norm is 10 m² per persoon) en per 5 bewoners is 1 toilet en douche aanwezig (norm is 1 toilet en 1 douche per 8 bewoners). Daarnaast voorziet het gebouw in een eetzaal/ontspanningsruimte, twee kleed- en wasruimtes met wasmachines en drogers, 2 keukens met voldoende fornuizen en 2 fitnessruimtes. Verder is de ruimte voorzien van 2 persoons slaapkamers met een oppervlakte van ca 14 m² (norm is 3,5 m² per persoon).



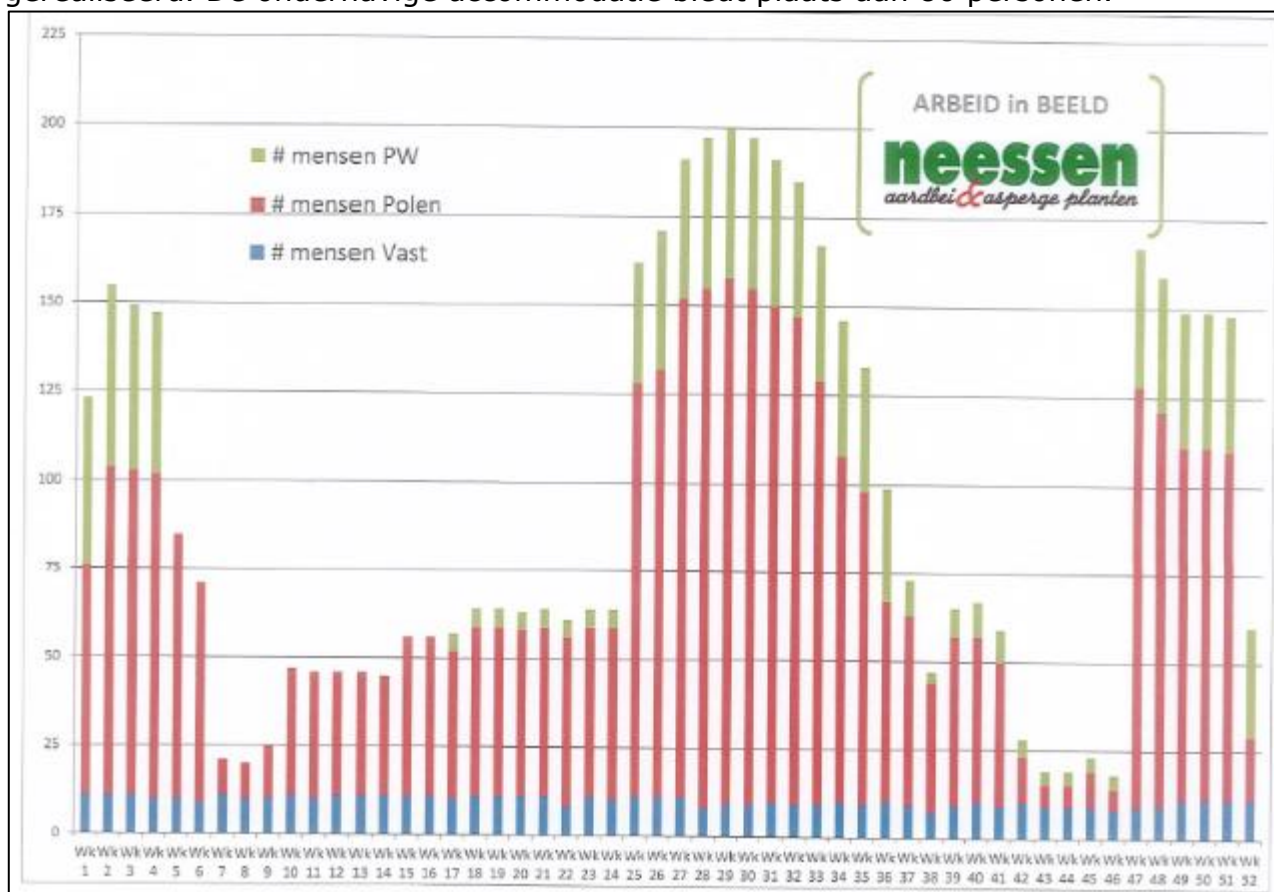
Bewoners van de locatie worden bij aankomst geïnstrueerd over de regels welke gelden in en om het logiesverblijf (gebruik alcohol en drugs, produceren van geluid, zwerfafval, vechtpartijen, brandveiligheid, parkeren van voertuigen etc). Hiervoor zijn ten minste per slaapkamer reglementen beschikbaar is de taal van de bewoners. Daarnaast wordt in het gebouw toezicht gehouden door een beheerder welke fysiek aanwezig is in het gebouw en welke zowel de taal van de bewoners alsook de Nederlandse, Duitse of Engelse taal machtig is. Deze beheerder kan telefonisch contact opnemen met initiatiefnemer, welke in de directe omgeving woonachtig is en dus ruimschoots binnen 15 minuten aanwezig kan zijn. Verder wordt er door de beheerder een nachtregister bijgehouden van

de personen die op deze locatie gehuisvest worden. Het beheer en toezicht zal verder worden verankerd in de exploitatievergunning.

2.3 Onderbouwing arbeidsbehoefte

Op de huidige bedrijfslocaties aan de Vliegertsdijk en de Lorbaan te Grashoek vindt de teelt van aardbeien- en aspergeplanten plaats.

Door de initiatiefnemer is de arbeidsbehoefte van het jaar 2019 in beeld gebracht. Deze is weergegeven in de onderstaande afbeelding. De arbeidsbehoefte van het bedrijf kenmerkt zich door een tweetal arbeidspieken in de zomer en de winter. De arbeidspieken worden opgevangen door seizoenarbeiders, welke deels rechtstreeks door het bedrijf benadert worden (de rode staven) en deels worden aangetrokken via uitzendbureaus (de groene staven). De blauwe staven zijn mensen in vaste dienst. In beginsel wordt de medewerkers die rechtstreeks door het bedrijf worden aangetrokken (rood), huisvesting geboden. Deze huisvesting wordt o.a. op de onderhavige locatie gerealiseerd. De onderhavige accommodatie biedt plaats aan 80 personen.



afbeelding 3, arbeidsbehoefte in beeld

Als bijlage 6 is een nadere onderbouwing opgenomen van de arbeidsbehoefte. Het betreft naast bovenstaande afbeelding ook een arbeidsfilm. Uit deze

gegevens blijkt dat er op het bedrijf 2 periodes van ca 3 maanden per jaar zijn waarin er arbeidspieken optreden binnen de bedrijven. Dit is van medio november tot medio februari en van medio juni tot medio augustus. In deze periodes zal het logiesverblijf volledig worden gebruikt. De rest van het jaar wordt het verblijf gedeeltelijk gebruikt. De verblijfsduur van de medewerkers op het bedrijf en in het logiesverblijf is zeer verschillend. Er zijn mensen die slechts een aantal maanden aanwezig zullen zijn en er zijn mensen die voor langere duur aanwezig zijn (echter nooit langer dan 18 maanden).

2.4 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Binnen het besluitgebied worden voorzieningen getroffen om arbeidsmigranten te kunnen huisvesten middels de realisatie van een huisvestingsgebouw.

In de (directe) omgeving van de locatie zijn agrarische bedrijven gelegen bestaande uit glastuinbouwbedrijven en enkele varkenshouderijen. De afstand tussen het besluitgebied en het dichtstbij gelegen bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf aan de Houwenberg 2^e te Grashoek bedraagt ruim 250 m. Volgens bedrijven en milieuzonering is een afstand van 30 m voldoende. De afstand tussen het besluitgebied en het bouwvlak van de dichtstbij gelegen varkenshouderijbedrijf aan de Houwenberg 2c te Grashoek bedraagt ruim 230 m. Volgens bedrijven en milieuzonering dient deze afstand 200 m te bedragen. Aan de benodigde afstanden wordt ruimschoots voldaan zodat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien leidt de geplande ontwikkeling niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven en het woon- en leefklimaat van woningen in de omgeving.

Op de locatie wordt een logiesgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 23,5 * 30 m met een goothoogte van ca 4,5 m en een nokhoogte van ca 7,5 m. het logiesverblijf heeft een inhoud van ca 4.000 m³. De huidige langgevelboerderij wordt, vanwege de ongunstige ligging ten opzichte van de weg en de ongeschiktheid voor het beoogde doel, gesloopt. Het nieuwe pand wordt ca 6 m verder van de weg gebouwd. Hierdoor ontstaat een overzichtelijkere situatie.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten tot gevolg hebben voor de omgeving.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd over waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

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

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het 'Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit

is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van ruimtelijke plannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van ruimtelijke plannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is door het Rijk vastgelegd dat de Provincie verantwoordelijk is voor de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, inmiddels door het Rijk Nationaal Natuurnetwerk genoemd) en begrenzing en bescherming van de EHS dient vast te leggen in een provinciale verordening. In Limburg is de EHS vastgelegd in de Goudgroene natuurzone. In paragraaf 5 van de omgevingsverordening Limburg 2014 wordt de begrenzing van de Goudgroene natuurzone bepaald en wordt invulling gegeven aan het beschermingsregime op basis van het Barro en de daarin verwoorde 'Spelregels EHS'. Dit onderwerp is verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. In artikel 3.1.6 is een nieuw lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. De regeling is een verplichting om bij het toestaan van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestemmingsplan, te motiveren dat daar ook daadwerkelijk behoefte aan is. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig bebouwen van landelijk gebied. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking waarbij de Laddersystematiek is gewijzigd.

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de onderhavige situatie wordt het logiesverblijf gerealiseerd met een afmeting van 23,5 * 30 m met een goot hoogte van ca 4,5 m en een nokhoogte van ca. 7,5 m op een agrarisch bouwvlak.

Binnen een agrarisch bouwvlak is op grond van het vigerende bestemmingsplan bebouwing van bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen mogelijk. Bedrijfswoningen mogen worden gebouwd met een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 9 m. Bedrijfsgebouwen mogen een goothoogte van maximaal 7,5 m en een nokhoogte van 11 m bevatten. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca 4.000 m² en kan in principe in zijn geheel worden bebouwd. Ten opzichte van de huidige planologische regime wordt met het onderhavige plan slechts een klein gedeelte ingevuld. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6,

tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de onderhavige situatie is hier echter geen sprake van omdat het een functiewijziging van tijdelijke aard betreft. Als het gebouw langer dan 1 jaar niet voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt gebruikt, zal het gebouw een vervolgfunctie kennen die agrarisch gerelateerd is en daarmee passend binnen de huidige bestemming.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking.

Omdat geen sprake is van nieuw ruimtebeslag en de planologische functiewijziging van tijdelijke aard is, is er dus geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.1.4 Besluit m.e.r.

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning) gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekken in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve van ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het project is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het project is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen

worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan:

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één logiesverblijf. Voor zover de activiteit al zou zijn aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r.: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), is een milieueffectrapportage pas verplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied:

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In het onderhavige document zal worden aangetoond dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen:

In hoofdstuk 4 worden de verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit blijkt dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten. Gelet op het vorenstaande is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.

Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele versie van het POL. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.



afbeelding 4, Uitsnede kaart 1 "Zonering" Vastgesteld POL 2014

Toetsing

Het besluitgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als Landelijk Gebied 'Buitengebied'.

Landelijk gebied

Dit is het gebied buiten de steden, plattelandskernen en bedrijventerreinen. De contramal dus van het bestaand bebouwd gebied. Een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, hellingen, landbouwgronden, glastuinbouw,

bos- en natuurgebieden, delfstofwinningen, solitaire woningen en bedrijfsgebouwen, linten en clusters van bebouwing, verblijfsrecreatieve terreinen e.d. en doorsneden met allerlei vormen van infrastructuur. Het landelijk gebied wordt op hoofdlijnen en indicatief onderverdeeld in 4 zones: goudgroene natuurzones, zilvergroene natuurzones, bronsgroene landschapszone en buitengebied.

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 cluster van bebouwing.

Toetsing

Onderhavige locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt het besluitgebied ingericht voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening.

De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



afbeelding 5, uitsnede provinciaal omgevingsplan met milieubeschermingsgebieden

Er zijn geen onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening van belang voor de gevraagde ontwikkeling.

3.2.3 Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten

Sinds jaar en dag vullen mensen uit, met name Midden- of Oost-Europese landen de vraag naar tijdelijke arbeid in. Zo ook in Noord- en Midden Limburg. Door de economische groei is ook de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten meegegroeid. Naast de landbouw en logistieke sector kampen o.a. ook de maakindustrie, de bouw en de zorg steeds meer met personeelstekorten en groeit derhalve de behoefte aan "handjes". In eerste instantie zullen deze arbeidskrachten gedurende kortere periodes in ons land verblijven en zullen er dus voldoende logiesverblijven beschikbaar moeten zijn voor deze arbeidskrachten. Al geruime tijd blijkt dat voldoende kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheden ontbreken. Vandaar dat overheden beleid hebben geformuleerd om in deze behoefte te kunnen voorzien.

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

- Als algemeen uitgangspunt geldt het provinciale beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.
- Voor alle huisvestingsvormen geldt als basisvereiste dat tenminste wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Het is wenselijk dat bij plannen voor huisvesting van arbeidsmigranten ook een

huisvestingsvorm gehanteerd wordt, zoals de uniforme huisvestingsnorm geformuleerd door Stichting Normering Flexwerken (SNF).

- Met betrekking tot het beheer van huisvestingslocaties dienen afspraken gemaakt en geborgd te worden tussen de gemeente en verhuurder.
- Huisvesting van arbeidsmigranten moet zoveel mogelijk plaatsvinden in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden of dorpen.
- Nieuwbouw buiten de reguliere woningvoorraad ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is uitgesloten, tenzij het gaat om transformatie van bestaande bebouwing (sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde plek).
- Huisvesting op recreatieterreinen is conform Omgevingsverordening Limburg 2014 niet toegestaan. Uitzondering hierop is huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van maximaal 10 jaar op óf te saneren recreatieterreinen óf te revitaliseren recreatieterreinen. Dit is mogelijk onder voorwaarde dat een deel van de inkomsten wordt gebruikt om de sanering of revitalisering te bekostigen. Deze voorwaarde is geborgd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Huisvesting van arbeidsmigranten kent de volgende prioritering:

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

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

worden naar tijdelijke woonunits. Nieuwbouw ten behoeve van arbeidsmigranten buiten de reguliere woningvoorraad is uitgesloten.

Afweging

Op het agrarisch bedrijf (plantenteelt vollegrond/containerveld en glas) van initiatiefnemer zijn veel arbeidskrachten gewenst. Initiatiefnemer beschouwt het als haar plicht om de medewerkers/arbeidsmigranten van het bedrijf op een goede wijze te huisvesten. Momenteel worden de medewerkers elders gehuisvest, echter initiatiefnemer merkt en hoort van de medewerkers dat dit niet altijd naar tevredenheid gebeurt. Door zelf hoogwaardige huisvesting voor de medewerkers te realiseren waarin naast het verblijf ook nog ruimte is voor recreatie (in de vorm van fitnessruimte en recreatie-/sportterrein) hoopt initiatiefnemer gemotiveerde medewerkers te verkrijgen en te behouden. Omdat een dergelijke hoogwaardige accommodatie nergens binnen de overige bedrijfslocaties van initiatiefnemer te realiseren is, is er voor gekozen om deze op een afzonderlijke, centraal gelegen ten opzichte van de bedrijfslocaties, locatie aan de Lorbaan te realiseren. Binnen het gebouw zal toezicht gehouden worden door, door initiatiefnemer aangestelde personen welke altijd bereikbaar zullen zijn.

In de huidige situatie bestaat de locatie uit een bedrijfswoning in de vorm van een langgevelboerderij en een aantal (voormalige) bedrijfsgebouwen. Ter plaatse van deze gebouwen is het onderhavige initiatief gepland. De ongunstige ligging van de langgevelboerderij ten opzichte van de Lorbaan en het feit dat dit gebouw niet geschikt is te maken voor de gewenste logiesverblijven, heeft geleid tot het besluit dat de huidige langgevelboerderij en de zuid oostelijk daarvan gelegen (voormalige) bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt.

De nieuwbouw wordt deels op de plaats van de bestaande langgevelboerderij gesitueerd. Om richting de toekomst te kunnen blijven beschikken over goede arbeidsmigranten als werknemers van het bedrijf dient het bedrijf zo aantrekkelijk mogelijk te zijn op tal van aspecten. Ook voor wat betreft de locatie waar de arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Door nieuwbouw voor huisvesting van arbeidsmigranten op te richten kan tevens aan de kwaliteitseisen voor wat betreft bouwkunde worden voldaan. Er is bewust gekozen voor huisvesting in de directe nabijheid van de bedrijfslocaties te realiseren vanwege de centrale ligging ten opzichte van de bedrijfslocaties.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het terrein ingericht voor het huisvesten van in totaal 80 arbeidsmigranten. Het is niet mogelijk om in de directe omgeving gebruik te maken van bestaande bebouwing om in de vraag naar het groeiend tekort aan verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten in de regio te kunnen voorzien. Er is geen restruimte aanwezig op het bedrijf welke ingezet kan worden voor de huisvesting

van arbeidsmigranten. De bestaande bebouwing is reeds in gebruik voor het bedrijfsproces.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Wonen Noord-Limburg

In april 2016 is de Regionale Structuurvisie Wonen Noord Limburg vastgesteld. Uit deze structuurvisie is gebleken dat er voor de komende jaren een overcapaciteit aan woningbouw is.

Dat betekent dat de plancapaciteit van woningbouw de komende jaren gereduceerd moet worden. De Regionale Structuurvisie Wonen wordt uitgewerkt in een lokale woonvisie en de reductie van de plancapaciteit krijgt in deze lokale woonvisie een plek.

Voor wat betreft onderhavige aanvraag wordt verder getoetst in de paragraaf Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019, zie paragraaf 3.4.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie buitengebied

Inleiding

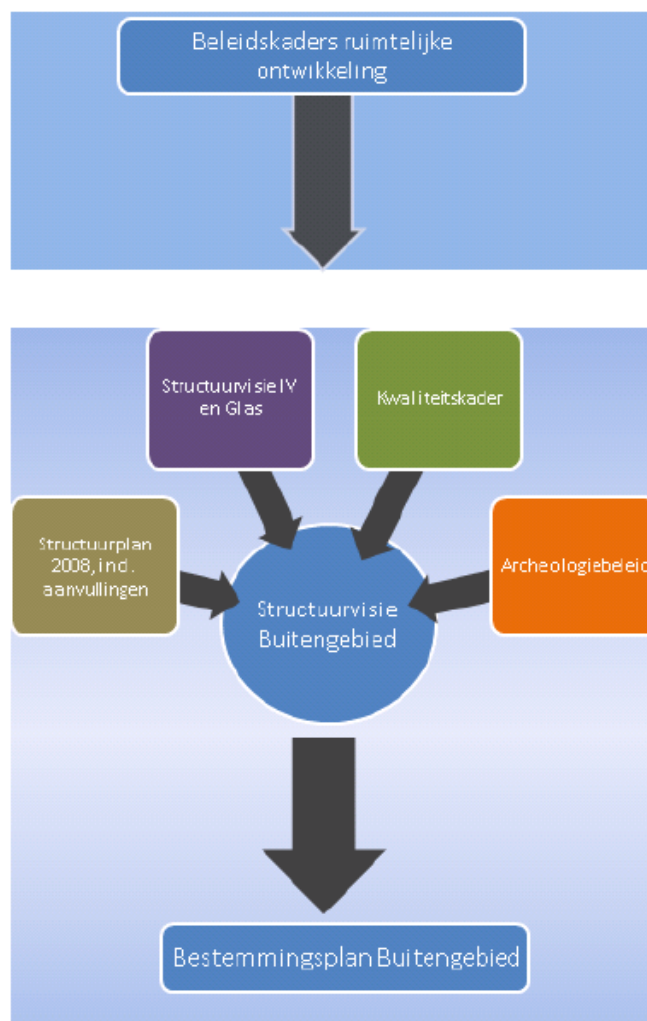
In december 2011 is de structuurvisie Buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is het bestaande beleid van dat moment (Structuurplan 2008, kwaliteitskader, VAB beleid, archeologiebeleid, Structuurvisie IV en Glas) samengebracht. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van bestaand beleid. Daarnaast zijn er enkele aanvullingen en uitwerkingen opgenomen, waardoor het beleid beter aansluit bij de recente ontwikkelingen in het buitengebied. Het beleid uit het structuurplan bood namelijk niet altijd een gepast antwoord op dynamische ontwikkelingen. Daarom is het beleid voor bepaalde

thema's herzien, zoals bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing en huisvesting van buitenlandse werknemers.

De structuurvisie buitengebied heeft twee doelstellingen te weten: het bieden van een integraal beleidskader voor het buitengebied dat mede dient als grondslag voor het bestemmingsplan Buitengebied en het mogelijk maken van kostenverhaal voor bovenplanse verevening en bijdragen in de ruimtelijke ontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsplanologie.

De structuurvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beleidsuitgangspunten voor het buitengebied
- beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies
- beleidsuitgangspunten voor intensieve veehouderij en glastuinbouw (afkomstig uit de thematische structuurvisie Intensieve Veehouderij en Glastuinbouw, waarvoor ook een Milieueffectenrapport (MER) en een zienswijzennota zijn opgesteld) streefqualiteiten voor geur, die de balans tussen de ontwikkeling van intensieve veehouderij en een goed woon- en leefklimaat moeten bewaken (hoofdstuk 5, paragraaf over geurhinder) het kwaliteitskader voor het buitengebied, dat een instrumentarium bevat om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering, uitgangspunten voor archeologiebeleid en een uitvoeringsparagraaf, die in aansluiting op het kwaliteitskader de grondslag vormt voor bedragen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



In het hiervoor opgenomen schema is de opzet van de Structuurvisie Buitengebied en de relatie met het bestemmingsplan Buitengebied weergegeven. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst, dat het niet realistisch zou zijn te veronderstellen dat de geformuleerde beleidsuitgangspunten een antwoord hebben op alle ontwikkelingen die zich de komende tien jaar zullen voordoen. Daarom wil de gemeente de vinger aan de pols houden door „midden in het buitengebied te staan“. Het gewenste effect van het beleid voor het buitengebied is namelijk dat er ruimte moet zijn om te ontwikkelen met oog voor kwaliteit. Immers, als er geen ontwikkeling is, gaat dit ten koste van de kwaliteit. Aan de andere kant dienen ontwikkeling en kwaliteit gelijk op te trekken.

Voor woonruimte ten behoeve van arbeidsmigranten binnen het eigen agrarisch bedrijf voor tijdelijk gebruik golden de volgende aandachtspunten:

- afspraken met gemeente over de periode waarin de woonruimte mag worden gebruikt
- als de noodzaak voor huisvesting niet meer aanwezig is dient de bebouwing weer in de oorspronkelijke staat te worden teruggebracht
- het maximaal aantal te huisvesten medewerkers moet afgestemd zijn op de behoefte van het betreffende bedrijf
- indien een bedrijf meerdere locaties heeft mag de huisvesting voor die locaties geconcentreerd op één bedrijfslocatie plaatsvinden
- de huisvesting moet voldoen aan het bouwbesluit

In de onderhavige situatie zal de bebouwing niet in oorspronkelijke staat worden teruggebracht, maar krijgt het gebouw een vervolgfunctie die agrarisch gerelateerd is. Het gemeentelijk beleid op dit punt is nadien nog een aantal keren gewijzigd. Hierna wordt op dit gewijzigde beleid ingegaan. Hiermee voldoet het initiatief aan de structuurvisie.

3.4.2 Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het onderdeel Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing. De onderhavige locatie is gelegen in een gebied dat getypeerd wordt als grootschalige open ontginningslandschap. In deze gebieden wordt het behoud van openheid nagestreefd. Het beoogde gebouw heeft een oppervlakte van 705 m² en de

parkeerplaats een oppervlakte van 1.300 m². Totaal een oppervlakte van 2.000 m². De inpassing dient in dat geval 10 % te bedragen. Dit komt overeen met 200 m². Naast de geplande inpassing van de gehele kavel, wordt een oud vervallen pand, dat vrij kort op de weg is gelegen gesloopt.

In de bestaande situatie zijn er, ter hoogte van de bestaande parkeerplaats vier bomen in de berm geplant. Daarnaast zijn er langs de geplande (reeds aanwezige) oprit naar de geplande parkeerplaats vijf bomen aanwezig. De overige huidige beplanting (coniferen etc.) zal worden verwijderd in verband met de geplande bouw. Het perceel zal rondom worden omzoomd (ca 285 m met een beukenhaag van 0,8 m breed (5 planten per meter en de hoogte bij aanplant bedraagt 60 tot 80 cm) en (aan de zij- en achterzijden) een hoogte van 1,20 m en aan de voorzijde van het logiesgebouw een hoogte van 0,75 m met daar tussenin (aan de zij- en achterzijden en voor de parkeerplaats) elke 10 m een haagbeuk (26 stuks) welke hoger uitgroeit dan de haag. Bij aanplant zullen deze haagbeuken een hoogte hebben van tenminste 3 m. Ook tussen de parkeervakken zijn beukenhagen (ca 55 m) geplant met een hoogte van ca 1 m. De beukenhaag zal ten minste 1 keer per jaar geknipt worden tot bovengenoemde afmetingen. De haagbeuken mogen uitgroeien tot een boom.



Landschappelijke inpassing

Bovendien wordt, zoals aangegeven, een oud vervallen gebouw gesloopt. Een en ander zoals op bijgevoegde situatieschets is aangegeven. Deze landschappelijke inpassing is een onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning inclusief instandhoudingsplicht.

3.4.3 Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019

Op 16 april 2019 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019 vastgesteld. Dit beleid is een herijking van het laatst vastgestelde huisvestingsbeleid van februari 2014.

De economische, demografisch en regionale ontwikkelingen sindsdien zorgen er dus voor dat het beleid aan een update toe is. De basis voor de update is te vinden in de waardenoriëntatie en kaderstelling voor de thema's ruimte en economie van november 2017. De kaderstelling herkent de beschreven opgaven en onderkent het belang van arbeidsmigranten voor verdere economische groei, de demografische ontwikkeling en het belang van een uitnodigende en bindende strategie om arbeidsmigranten zich hier te laten vestigen. Daarnaast ziet de kaderstelling de permanente huisvestingsbehoefte van tijdelijke werknemers en werknemers die

zich permanent willen vestigen. De kaderstelling spreekt de ambitie uit te willen zorgdragen voor kwantitatief en kwalitatief voldoende woonruimte en arbeidsmigranten zo snel en lang mogelijk deel laten worden en blijven van de gemeenschappen.

De doelen die voorop staan in het nieuwe 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, zodat het beleid waar het kan doelen en grenzen in plaats van juridisch uitgeschreven generieke regels vastlegt.

Het nieuwe beleid bouwt ook voort op het huidige beleid. De aspecten in het huidige beleid die nog altijd voldoen komen in het nieuwe beleid vanzelfsprekend terug, zij het mogelijk in meer algemene zin en niet in juridisch generieke regels (zie hiervoor). Een voorbeeld is het gebruik van VAB's en VNAB's (vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing) voor huisvesting. Waar deze in het huidige beleid specifiek zijn geregeld, vallen ze in het nieuwe beleid onder huisvesting in overige gevallen. Er zijn ook onderwerpen uit het bestaande beleid die in het nieuwe beleid wat verder of op een andere manier zijn uitgeschreven zonder wezenlijk iets anders te regelen ten opzichte van het bestaande beleid. Dit betreft bijvoorbeeld parkeren, landschappelijke inpassing, beheer en toezicht, de exploitatievergunning en de ruimtelijke toestemming met uitsterfconstructie.

De voorliggende locatie voor de huisvesting is getoetst aan artikel 2 van het beleid. Hierin is opgenomen dat nu elke locatie in beginsel in aanmerking kan komen als huisvestingslocatie. Het vanzelf spreekt dat de ene locatie beter geschikt is dan de andere, maar nadelen of beperkingen van een bepaalde locatie zijn met specifieke voorschriften, eisen of de inhoud van de te leveren maatschappelijke bijdrage te ondervangen, compenseren of te beperken. Een geschikte locatie:

- zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor buurtbewoners én arbeidsmigranten;

Dit wordt getoetst en aangetoond in paragraaf 4.1 (milieuaspecten);

- heeft draagvlak: de omgeving (bedrijven en omwonenden die wat kunnen gaan merken van de huisvesting) moet aantoonbaar zijn meegenomen in de huisvestingsplannen;

Er is een omgevingsdialoog gevoerd door initiatiefnemer waarbij aan de directe omgeving het initiatief is toegelicht, zie ook paragraaf 5.3 en bijlage 7. Het gespreksverslag is besproken en gedeeld met de gemeente;

- levert geen beperking op voor bedrijven binnen wiens invloedssfeer de huisvesting plaatsvindt;

Dit is getoetst en aangetoond in paragraaf 4.1.5;

- past in het ruimtelijk beleid van de provincie dan wel het Rijk.

Hiervoor wordt verwezen naar de toetsing aan het provinciale beleid in paragraaf 3.1.

- beschikt over voldoende parkeerplaatsen:

hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.6, waaruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

In ieder geval kan voldaan worden aan de voornoemde eisen.

Daarnaast worden er in het nieuwe beleid ook eisen gesteld aan de kwaliteit van huisvesting, waarbij de onderstaande basisbeginselen van belang zijn:

- Het gebruik van bestaande bebouwing staat voorop;
- *In de huidige situatie bestaat de locatie uit een bedrijfswoning in de vorm van een langgevelboerderij (ca 365 m²) en een aantal (voormalige) bedrijfsgebouwen. Ter plaatse van de langgevelboerderij en een tweekap (voormalige) bedrijfsgebouwen is het onderhavige initiatief gepland. De ongunstige ligging van de langgevel boerderij ten opzichte van de Lorbaan en het feit dat dit gebouw niet geschikt is te maken voor de gewenste logiesverblijven, heeft geleid tot het besluit dat de huidige langgevelboerderij en het zuid oostelijk daarvan gelegen (voormalige) bedrijfsgebouw (ca 65 m²) zullen worden gesloopt en vervangen door de geplande nieuwbouw (ca 690 m²). Hierdoor ontstaat tevens de mogelijkheid om de nieuwbouw op een*

iets grotere afstand t.o.v. de weg te realiseren. Nieuwbouw alleen als aangetoond kan worden dat in bestaande bebouwing geen ruimte is:

Zoals hiervoor al aangegeven is het bestaande gebouw te klein voor de gewenste huisvesting en is het daar ook niet geschikt voor te maken. Derhalve is gekozen voor nieuwbouw.

- Permanente woonunits alleen voor seizoensarbeid/piekmomenten:

Hier is niet voor gekozen, omdat initiatiefnemer voor kwaliteit gaat.

- Woonunits niet in de bebouwde kom of in bebouwingslinten:

Er is geen sprake van woonunits.

- Huisvesting moet kwalitatief goed zijn, waarbij het voldoen aan de op het moment van de besluitvorming actuele SNF-normen (Stichting Normering Flexwonen) de ondergrens is:

Aan de SNF normen zal ten minste worden voldaan. De hiervoor benodigde certificatie wordt aangevraagd.

In het beleid voor de huisvesting bij agrarische bedrijven is er in beginsel een mogelijkheid tot het huisvesten van 80 arbeidsmigranten. Het aantal benodigde mensen per periode is aangetoond in paragraaf 2.3. Op de onderhavige locatie worden 80 personen gehuisvest. De duur van het verblijf verschilt van persoon tot persoon, zoals ook al aangegeven in paragraaf 2.3.

In het voorliggende initiatief zijn de arbeidsmigranten werkzaam op het eigen bedrijf.

Elk huisvestingsinitiatief wordt beoordeeld op de maatschappelijke bijdrage die vanuit het initiatief wordt geleverd om de arbeidsmigrant deelgenoot te maken van het goede leven in de gemeente Peel en Maas. Welke middelen vanuit een concreet initiatief het beste zijn, is afhankelijk van het initiatief. De maatschappelijke bijdrage voor dit project is nader uitgewerkt en opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De voorliggende locatie voor de huisvesting is tevens getoetst aan artikel 11 van het beleid. De initiatiefnemer zal een of meerdere beheerders aanwijzen die daarmee verantwoordelijk is/zijn voor het houden van toezicht op de huisvestingslocatie. De initiatiefnemer is zelf altijd bereikbaar voor deze beheerders. De initiatiefnemer confirmeert zich aan de gemeentelijke voorwaarden

ten aanzien van beheer en toezicht, welke ook in de exploitatievergunning zullen worden opgenomen. Dit betekent dat:

- a. De vergunning vervalt op het moment dat de persoon vermeldt op het aanvraagformulier niet langer vergunninghouder is.
- b. Direct na het verstrijken van de vergunde termijn mogen er geen arbeidskrachten meer zijn of worden gehuisvest en moeten alle voorzieningen die getroffen zijn om te kunnen huisvesten fysiek verwijderd worden.
- c. Het is niet toegestaan personen jonger dan 18 jaar te huisvesten.
- d. De huisregels dienen nageleefd en gehandhaafd te worden.
- e. Als een arbeidsmigrant bij wijze van sanctie geen toegang meer heeft of krijgt tot de huisvestingslocatie, dan moet ervoor gezorgd worden dat deze persoon op een andere locatie kan verblijven om dakloosheid te voorkomen. De verwijdering en de nieuwe huisvestingslocatie moet bij de contactfunctionaris arbeidsmigranten van de gemeente worden gemeld.
- f. De datum van aankomst én de datum van vertrek van elke op de huisvestingslocatie verblijvende arbeidsmigrant moet worden geregistreerd in het digitale nachtregister.
- g. De beheerder van de huisvestingslocatie is altijd, dus 24 uur per dag 7 dagen per week en tijdens vakanties, bereikbaar voor arbeidsmigranten, bedrijven en buurtbewoners in de nabije omgeving, hulpdiensten en (medewerkers van) de gemeente.
- h. De beheerder en de plaatsvervangend beheerder moeten Nederlands, Duits of Engels kunnen spreken en kunnen communiceren met de arbeidsmigranten en de bewoners uit de omgeving.
- i. De huisvestingslocatie dient altijd te voldoen aan de "reguliere norm voor huisvesting arbeidsmigranten" van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).
- j. De huisvestingslocatie en de verblijven moeten altijd schoon worden gehouden en in goede staat onderhoud verkeren.
- k. Als gevolg van de huisvestingslocatie en de personen die er verblijven mag er geen hinder, overlast of verstoring van de openbare orde, veiligheid plaatsvinden. Eventuele hinder, overlast of verstoring moet zo snel mogelijk worden weggenomen.

Aanwijzingen of eisen van medewerkers van de hulpdiensten, politie of gemeente die te maken hebben met de naleving van deze voorschriften zullen daarbij worden

opgevolgd. Aanvullend heeft de gemeente gevraagd om borging ten aanzien van de eerstelijns gezondheidszorg voor de medewerkers. Initiatiefnemers hebben hiertoe een verklaring opgesteld, welke als bijlage 9 is toegevoegd.

De borging van de gemeentelijke voorwaarden vindt verder plaats in de bij dit plan behorende exploitatievergunning.

Hiermee voldoet het voorliggende initiatief aan het beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2019.

3.4.4 Archeologie beleid gemeente Peel en Maas.

Door de gemeente Peel en Maas is het beleidsplan Archeologie opgesteld. Dit beleid is voortgekomen uit de wettelijke taak die de gemeente heeft gekregen om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed.

De Gemeente heeft gekozen voor een pragmatisch en maatschappelijk verantwoord archeologiebeleid waarbij aandacht is voor zowel het economische belang als het cultuurhistorische belang.

In het beleidsplan is vastgelegd dat er sprake is van 7 verschillende archeologische (verwachtings)waarden waarbij per verwachtingswaarde er een ondergrens is vastgesteld voor een onderzoek plicht.

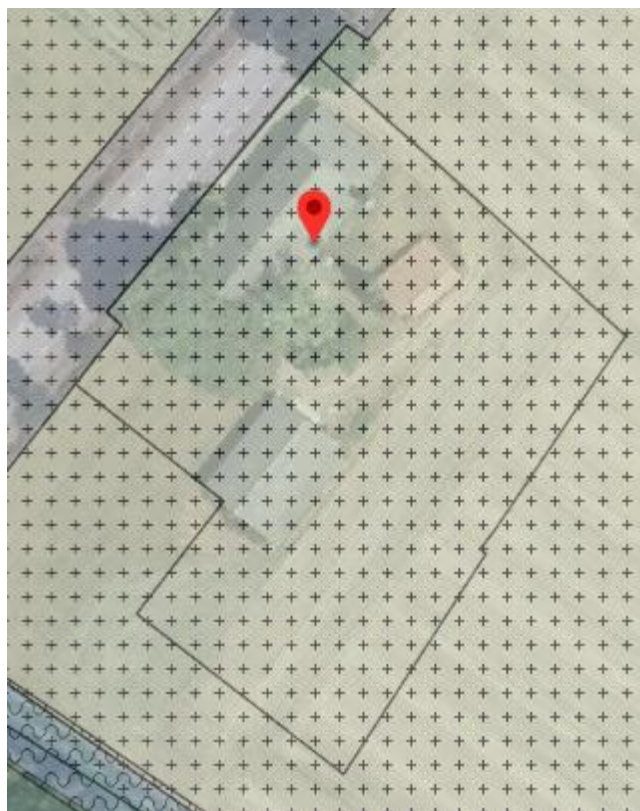
De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de vergadering van 28 juni 2011 de archeologische verwachtings- en beleidskaart, met bijbehorende ondergrenzen als basis voor het gemeentelijke archeologische beleid, als onderdeel van de Structuurvisie buitengebied, voor de gemeente vastgesteld.

In de bijbehorende tabel bij het archeologisch beleid is op basis van het archeologisch gebied, de verstoringsdiepte en verstoringsoppervlakte bepalend of er wel of geen onderzoek plicht aanwezig is bij bestemmingsplan ontwikkelingen.

In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de gevolgen van het beleid voor planlocatie.

3.4.5 Bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas", zoals dat door de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas is vastgesteld op 5 februari 2013 en opnieuw vastgesteld op 5 november 2013 heeft de locatie waarop de arbeidsmigranten gehuisvest worden de enkelbestemming Agrarisch – Grondgebonden, waarop deels een bouwvlak rust. Op de locatie rust tevens de dubbelbestemming "waarde-archeologie-7" en de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone- verwevingsgebied" en "Wro-zone-wijzigingsgebied 4 go".



-  **Enkelbestemming**
Agrarisch - Grondgebonden

-  **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie - 7

-  Bouwvlak

-  **Gebiedsaanduiding**
reconstructiewetzone -
verweingsgebied

-  **Gebiedsaanduiding**
wro-zone - wijzigingsgebied 4 go

afbeelding 6, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het initiatief past qua bouwen binnen het vigerend bestemmingsplan maar is qua gebruik strijdig aan het vigerend bestemmingsplan. Het vigerend bestemmingsplan staat de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw wel toe maar het gebruik ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten niet. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het initiatief kan worden toegestaan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt. Omdat het gebouw gerealiseerd wordt op een agrarische bedrijfslocatie, betreft het een agrarisch bedrijfsgebouw dat geschikt is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Als het gebouw langer dan 1 jaar niet voor huisvesting van arbeidsmigranten wordt gebruikt, zal het gebouw een vervolgfunctie kennen die agrarisch gerelateerd is en daarmee passend binnen de huidige bestemming.

4 ONDERZOEK

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

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 in werking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftientig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

Volgens de modelverordening van de VNG is er een bodemonderzoek noodzakelijk indien er op de locatie mensen langer dan 2 uur in de gebouwen verblijven. In onderhavige situatie is dit het geval. Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelswijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek. Bij wijzigen van het gebruik Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5707 en/of NEN 5740.

Door HMB BV is in oktober 2019 een verkennend bodemonderzoek op deze locatie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. In het onderzoek is gebleken dat er op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. Uiteindelijk is geconcludeerd dat de hypothese onverdacht geen stand heeft gehouden. Enkele parameters in de bovengrond (zink en cadmium) zijn licht verhoogd aangetoond. Daarnaast is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan Barium is aangetoond. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Conclusie

Er zijn met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

In het voorliggende geval wordt een huisvestingslocatie gebouwd in dezelfde lijn qua afstand met bestaande woningen langs de weg. De planlocatie ligt aan een 60 km/h weg. Dit is de Lorbaan. Voor deze straat geldt een maximale toegestane snelheid van 60 km/h. Feitelijk moet bepaald worden of er aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) op het randbouwblok voldaan kan worden.

In het voorliggende geval is echter sprake van een bestaande woning op de locatie. Deze wordt verwijderd om het planvoornemen mogelijk te maken. De huisvestingslocatie komt verder van de Lorbaan af te liggen dan de woning. Dit zorgt voor een verbetering van de bestaande situatie. Gezien het feit dat het planvoornemen op een grotere afstand van de Lorbaan komt te liggen, kan geconcludeerd worden dat ook deze voldoet. Daarbij is sprake van nieuwbouw. Er wordt dusdanig gebouwd en geïsoleerd dat sprake zal zijn van een acceptabel binnenniveau.

Er is vanwege de afstand en de aanwezigheid van andere woningen geen sprake van het feit dat de huisvestingslocatie kan leiden tot een belemmering voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven.

Om een goed woon- en leefklimaat zo goed mogelijk te kunnen garanderen is de huisvestingslocatie zo geprojecteerd dat de richtafstand voor geluid behorende bij de milieucategorie (zie ook paragraaf 4.1.5) wordt gewaarborgd. Er is op locatie in het kader van het aspect geluid sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Industrie en spoor- en vaarweglawaaai

In de directe omgeving van de planlocatie is geen gezoneerd bedrijventerrein gelegen welke een geluidbelasting op het planvoornemen kan hebben. De milieu invloed van bedrijven komt terug onder het hoofdstuk bedrijven en milieuzonering.

Een spoorweg is niet nabij de planlocatie gelegen. Er is geen sprake van een bovenmatige geluidsbelasting.

Vaarwegen komen niet voor nabij de planlocatie. Er is geen sprake van een bovenmatige geluidsbelasting.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3 % is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden. De voorlopig looptijd is in 2014 verlengd tot en met 31 december 2016. De reikwijdte en werking van het NSL veranderd daardoor niet. Sinds 1 januari 2015 is het verplicht plannen en projecten ook te toetsen aan de normen voor fijn stof PM_{2,5}.

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt. Met behulp van ISL3a kan berekend worden of de bijdrage NIBM is. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen zijn daarnaast vuistregels te vinden. Als uit de vuistregels blijkt dat een bijdrage NIBM is, hoeft niet meer gerekend te worden met ISL3a.

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

Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1	minimaal 2
	3%-grens	3%-grens
Woningen	1.500	3.000

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Dit initiatief valt ruim binnen de grenzen van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect externe veiligheid. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke

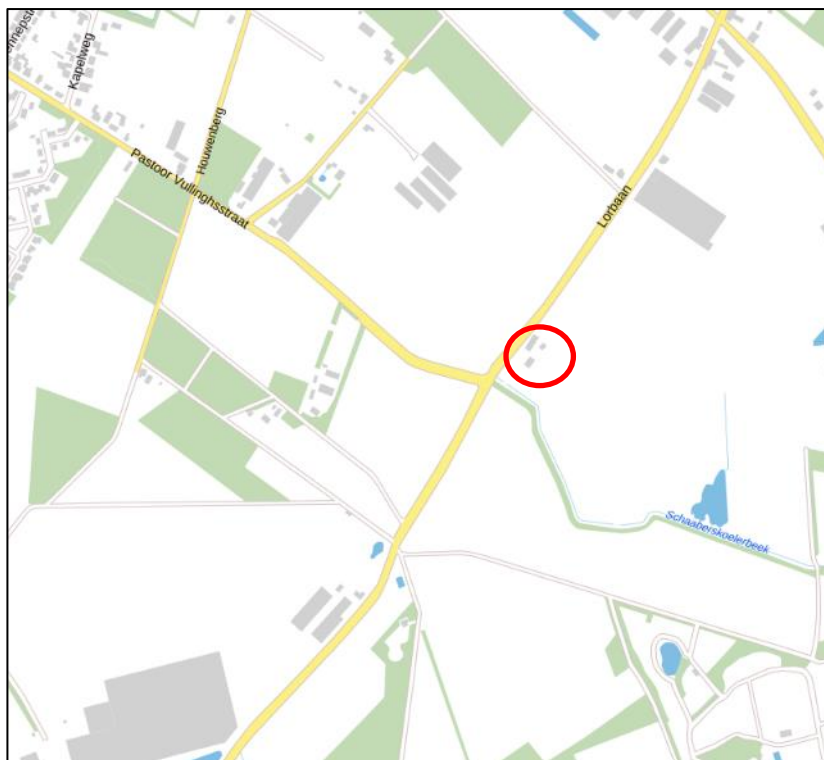
stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

De risiconormen voor inrichtingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met bepaalde eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voorts regels opgenomen betreffende de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Er wordt getoetst aan een plaatsgebonden- en een groepsrisiconorm die bepalen wat de maximale kans op dodelijke slachtoffers mag zijn in geval van een incident. Deze normen hebben het karakter van grenswaarden (zijnde het maximaal toelaatbaar risico) en richtwaarden in het milieubeleid.

Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht geldt ongeacht of normen worden overschreden.

Uitgangspunt voor het beleid is dat burgers voor de veiligheid in hun woonomgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico): er mogen zich dus geen kwetsbare bestemmingen bevinden binnen de zone van het maximaal toelaatbaar risico. De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers (groepsrisico) moet expliciet worden afgewogen en verantwoord.



afbeelding 7, uitsnede risicokaart

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het transport van gevaarlijke stoffen middels buisleidingen is gebaseerd op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit verplicht gemeenten en provincies om buisleidingen op te nemen in het bestemmingsplan, inclusief een belemmerende zone. Het Bevb gaat niet uit van bebouwings-, veiligheids- of toetsingsafstanden, maar van grenswaarden voor plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor groepsrisico, vergelijkbaar met het Bevi. Er zijn geen buisleidingen nabij de planlocatie gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het onderhavige plan.

Risicovolle bedrijvigheid rond het besluitgebied

De opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik is gereguleerd in de circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Hierin worden veiligheidsafstanden gegeven ten opzichte van inrichtingen waar dergelijke stoffen opgeslagen worden. De gemeente is verplicht deze afstanden binnen het bestemmingsplan aan te houden. Dit geldt ook voor veiligheidsafstanden ten behoeve van de opslag van vuurwerk, welke in het Vuurwerkbesluit zijn vastgelegd.

Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risico-veroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat

hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

Blijkens de risicokaart ligt er in de (wijde) omgeving van het besluitgebied geen risicovolle bedrijven.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het besluitgebied is niet gelegen in de nabijheid van een weg met een PR10-6 contour.

Vervoer per spoor

In of in de nabijheid van het besluitgebied zijn geen spoorlijnen gelegen die van invloed zijn op het besluitgebied met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Vervoer over water

In of in de nabijheid van het besluitgebied zijn geen vaarroutes gelegen die van invloed zijn op het besluitgebied met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

4.1.5 Milieuzonering

Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieu wet- en regelgeving wordt (milieu)hinder op woningen van derden en in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Rondom het besluitgebied ligt voornamelijk landbouwgrond met op relatief grote afstand enkele agrarische bedrijven.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Aan deze bedrijven wordt een milieucategorie toegekend met een bijbehorende richtafstand. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot	Richtafstand tot
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). De richtafstanden in de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals rustig buitengebied. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied.

In dat geval kunnen de richtafstanden, blijkens de toelichting op de systematiek, zonder dat dit ten kosten gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype "gemengd gebied".

Toets besluitgebied

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn er in de nabijheid van het besluitgebied agrarische bedrijven toegestaan, deze hebben, afhankelijk van het bedrijfstype, een richtafstand tussen de 30 en 200 meter. Binnen deze richtafstand van de projectlocatie bevinden zich geen agrarische bedrijven. Het meest nabij gelegen bouwvlak ligt op meer dan 200 meter van de voorgenomen locatie. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Hiermee wordt de omliggende bedrijvigheid niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan dan ook worden dat wordt voldaan aan de richtafstanden welke in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering gehanteerd moeten worden.

4.2 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waarop een negatieve invloed uitgeoefend zou kunnen worden met het huisvesten van de arbeidsmigranten.

Archeologie

Op het besluitgebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Dit wil zeggen dat de gronden een archeologische verwachtingswaarde hebben.

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 7' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 40 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst. Ook mag de bestaande bebouwing worden vergroot met een oppervlakte van minder dan 2500 m².

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan in het voorliggende initiatief. Immers is op de te realiseren locatie momenteel een langgevelboerderij gevestigd. De bestaande fundamenteën van deze bebouwing worden niet met meer dan 2500 m² vergroot (het geplande logiesverblijf heeft een oppervlakte van ca 705 m² en wordt deels op de plaats van de bestaande langgevelboerderij gesitueerd). De bestaande langgevel boerderij heeft een oppervlakte van ca. 360 m². De helft van deze oppervlakte ligt buiten de nieuwbouw. De totale verstoorde oppervlakte bedraagt derhalve 885 m² en ligt daarmee ruimschoots onder de toegestane 2.500 m²). Derhalve is het uitvoeren van een aanvullend archeologisch onderzoek ter plaatse niet noodzakelijk.

4.3 Leidingen en infrastructuur

In of nabij het besluitgebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische beschermd moeten worden. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen

4.4 Ecologie

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. Decentralisatie van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. In de nieuwe Wet natuurbescherming blijft de bescherming van Natura 2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermd Natuurmonumenten komt wel te vervallen. Provincies kunnen ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

Beoordeeld moet worden of de wijziging significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden.

De locatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000.

Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming

worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd.

Door Faunaconsult is een Quicksan natuurwetgeving voor de locatie uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Specifiek voor de steenmarter geldt dat verblijfplaatsen in de Provincie Limburg zijn vrijgesteld van 15 augustus tot en met februari; de niet kwetsbare periode van de soort (Provinciale Staten van Limburg, 2017). Dit houdt in dat de boerderij alleen binnen deze periode mag worden gesloopt.

Vernietiging en verstoring van vogelnesten is te vermijden, door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

De zolder op de boerderij en de open werkschuur zijn in het verleden sporadisch door een kerkuil bezocht. Van een nest of roestplaats is echter zeker geen sprake. De voorgenomen plannen leiden dan ook niet tot een overtreding ten aanzien van deze soort. De initiatiefnemer heeft echter aangegeven in de voormalige koeienstal voor 1 december 2019 een kerkuilennestkast te plaatsen. Deze is inmiddels geplaatst.

4.4.1 Natura2000 notitie

Voor de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is een natura2000 notitie opgesteld. Deze is als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de notitie is de depositie van stikstof ten gevolge van de ontwikkeling op de locatie Lorbaan 16 te Grashoek berekend. De depositie van stikstof in natura 2000 gebieden ten gevolge van de emissie van NOx en NH3 van deze ontwikkeling alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend. De berekeningen betreffen enerzijds de aanlegfase en anderzijds de gebruiksfase.

De berekening van het effect van de beoogde situatie met peiljaar 2020 is verricht met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator. Uit de berekeningen is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn als gevolg van het voorgenomen project.

Conclusie

Gezien het voorgaande zal de externe invloed op de omliggende natuur niet significant zijn.

4.5 Landschappelijke inpassing

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van provincie Limburg heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in het onderdeel Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas. Het doel van het hierin opgenomen kwaliteitsmenu is het bieden van een instrument om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering. Ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan worden op basis hiervan alleen toegestaan als er een tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing. De onderhavige locatie is gelegen in een gebied dat getypeerd wordt als grootschalige open ontginningslandschap. In deze gebieden wordt het behoud van openheid nagestreefd. Het beoogde gebouw heeft een oppervlakte van 705 m² en de parkeerplaats een oppervlakte van 1.300 m². Totaal een oppervlakte van 2.000 m². De inpassing dient in dat geval 10 % te bedragen. Dit komt overeen met 200 m². Naast de geplande inpassing van de gehele kavel, wordt een oud vervallen pand, dat vrij kort op de weg is gelegen gesloopt.

In de bestaande situatie zijn er, ter hoogte van de bestaande parkeerplaats vier bomen in de berm geplant. Daarnaast zijn er langs de geplande (reeds aanwezige) oprit naar de geplande parkeerplaats vijf bomen aanwezig. De overige huidige beplanting (coniferen etc.) zal worden verwijderd in verband met de geplande bouw. Het perceel zal rondom worden omzoomd (ca 285 m met een beukenhaag van 0,8 m breed (5 planten per meter en de hoogte bij aanplant bedraagt 60 tot 80 cm) en (aan de zij- en achterzijden) een hoogte van 1,20 m en aan de voorzijde van het logiesgebouw een hoogte van 0,75 m met daar tussenin (aan de zij- en achterzijden en voor de parkeerplaats) elke 10 m een haagbeuk (26 stuks) welke hoger uitgroeit dan de haag. Bij aanplant zullen deze haagbeuken een hoogte hebben van tenminste 3 m. Ook tussen de parkeervakken zijn beukenhagen (ca 55 m) gepland met een hoogte van ca 1 m. De beukenhaag zal ten minste 1 keer per jaar geknipt worden tot bovengenoemde afmetingen. De haagbeuken mogen uitgroeien tot een boom.

Bovendien wordt, zoals aangegeven, een oud vervallen gebouw gesloopt. Een en ander zoals op bijgevoegde situatieschets is aangegeven. Deze landschappelijke inpassing is een onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning inclusief instandhoudingsplicht.



afbeelding 8, inrichtingsplan

Het inrichtingsplan is als bijlage 8 aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.6 Verkeer en parkeren

Het besluitgebied wordt via de Lorbaan ontsloten. In de huidige situatie zijn de arbeidsmigranten op andere locaties gehuisvest en komen hoofdzakelijk met auto's naar het werk. In de nieuwe situatie zullen de arbeidsmigranten vanuit de huisvestingslocatie zich te voet of met de fiets verplaatsen naar de bedrijfslocatie(s). Er worden dan ook geen aanvullende vervoersbewegingen verwacht, maar juist een afname in de bestaande vervoersbewegingen.

Qua parkeren is de basis dat ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Uitgaande van een parkeernorm van 0,6 betekent dat voor de huisvesting van 80 personen 48 parkeerplaatsen nodig zijn. In bijlage

1 is inzichtelijk waar auto's worden geparkeerd. Er zijn 40 parkeerplaatsen opgenomen in het besluitgebied. Op de werklocaties zijn een zelfde aantal parkeerplaatsen aanwezig, waarmee er voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn.

Bovendien komt een gedeelte van de medewerkers per bus of gezamenlijk met 1 auto naar de bedrijfslocatie, waar hen door initiatiefnemer een leenfiets beschikbaar gesteld wordt, waardoor het aantal auto's beperkt blijft. Daarom is het aantal parkeerplaatsen in de ogen van initiatiefnemer toereikend. In bijlage 6 is een nadere motivatie van het aantal parkeerplaatsen terug te vinden. Dit is een vertaalslag uit de praktijk.

4.7 Waterparagraaf

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft dit beleid vertaald in het provinciaal waterplan.

4.7.1 Provinciaal Waterplan Limburg

Op 20 november 2009 heeft provinciale staten het Provinciaal Waterplan Limburg vastgesteld. Dit plan is een actualisatie van het waterbeleid uit het POL2006.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft de status van een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet én een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. De operationele uitwerking vindt plaats via POL-aanvullingen en beleidsregels, die bij de verschillende hoofdstukken genoemd zijn. Samen met deze uitwerkingen vormt het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 het nieuwe provinciale waterhuishoudingsplan.

Water en ruimtelijke ordening

Op grond van de Waterwet legt de provincie Limburg de belangrijkste functies van de oppervlaktewatersystemen vast. Zij onderscheidt hoofd- en nevenfuncties, waarbij in geval van functiecombinaties de eisen die aan het watersysteem vanuit de hoofdfunctie gesteld worden bepalend zijn en de eisen vanuit overige functies ondergeschikt. Als hoofdfuncties onderscheidt de provincie Limburg de ecologische

en mensgerichte functies: de specifiek en algemeen ecologische functie (SEF resp. AEF) en de functies drinkwaterwinning en agrarisch water. Naast regelgeving hanteert de provincie een ontwikkelingsgerichte strategie. Het ordenend principe van water vormt daarbij een essentiële bouwsteen voor het provinciale omgevingsbeleid. Zo is de positionering, de huidige en potentiële ecologische kwaliteit, de kwetsbaarheid en herstelmogelijkheden van, maar ook de veiligheid vanuit de watersystemen voor haar een belangrijk uitgangspunt en stimuleert ze de kansen die water biedt om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. De watertoets gebruikt ze hierbij als afwegingskader bij ruimtelijke ingrepen. Modern waterbeheer volgt daarmee niet langer uitsluitend mensgerichte functies en grondgebruik; kennis over watersystemen en de wateropgaven worden zo mede sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Conform het stroomschema van het waterschap is voor de beoogde planwijziging een "Watertoets" uitgevoerd.

4.7.2 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

De toekomstige nieuwe verharde oppervlakte bedraagt ruim minder dan 2.000 m², waardoor geen overleg en toetsing door het Waterschap noodzakelijk is. Het betreft verharding van het huisvestingsgebouw van circa 700 m². Het sportveld is onverhard, de parkeerplaatsen zijn half verhard.

Indien de voorziening wordt gedimensioneerd op een maatgevende bui T=100 (100 mm) dan dient de voorziening een inhoud van ruim 70 m³ te bevatten.

Initiatiefnemer zal een combinatie aan voorzieningen treffen. Links en recht van het logiesgebouw zullen grindpakketten worden aangelegd, waarin een gedeelte van het hemelwater afkomstig van het gebouw kan infiltreren in de bodem.

Daarnaast is van belang dat de omliggende grond volledig in eigendom van initiatiefnemer is. het water dat niet wordt afgevoerd naar de grindpakketten kan op de aangrenzende percelen infiltreren in de grond, zonder dat derden hiervan overlast zullen ondervinden.

Het huishoudelijk afvalwater wordt via een IBA circulatiesysteem bewerkt. Het bewerkte water wordt vervolgens in de sloot geloosd. Initiatiefnemer is bekend met een dergelijk systeem aangezien hun bedrijven hier ook zijn gevestigd en er in het gebied geen riolering aanwezig is. Net zoals dat ook op de bestaande locaties is gedaan, zal ook in dit geval met de gemeente en het waterschap overleg worden gevoerd over de juiste werking van de IBA.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet bij een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling is immers volledig in handen van één ontwikkelende partij.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten met betrekking tot kostenverhaal als gevolg van dit project. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

5.2 Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

In vorige sub paragraaf is aangegeven dat gemeente Peel en Maas met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is zeker gesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in eventuele planschade, die mogelijk ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is in dit geval geen overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Door initiatiefnemer is op 11 maart 2020 een dialoog met de omgeving gevoerd om de omgeving bij de planvorming te betrekken. Er is geen bezwaar vanuit de omwonenden. De aanwezigen waren enthousiast over de stijl en uitstraling van het gebouw. Enkele kritische vragen zijn gesteld over het groot aantal mensen dat bij elkaar woont. En of dan de veiligheid voldoende gewaarborgd zal zijn. Deze vragen zijn zo goed mogelijk beantwoord en zijn verder onderbouwd in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Een gespreksverslag is als bijlage 7 aan deze onderbouwing gevoegd.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

6 PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure wordt hieronder stapsgewijs beschreven:

- De wettelijke procedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:
- Openbare kennisgeving van de ontwerpvergunning.
- Ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.
- Vaststelling van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag (gemeenteraad dan wel B&W).
- Algemene bekendmaking van de omgevingsvergunning.
- Mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank voor belanghebbende binnen 6 weken na bekendmaking besluit.
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de rechtbank.
- Uitspraak rechtbank.
- Mogelijkheid tot hoger beroep bij Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking uitspraak rechtbank. Voorlopige voorziening bij de rechtbank. Beroep heeft geen opschortende werking. Verzoek om voorlopige voorziening heeft opschortende werking indien ingediend binnen beroepstermijn.
- Uitspraak Afdeling.