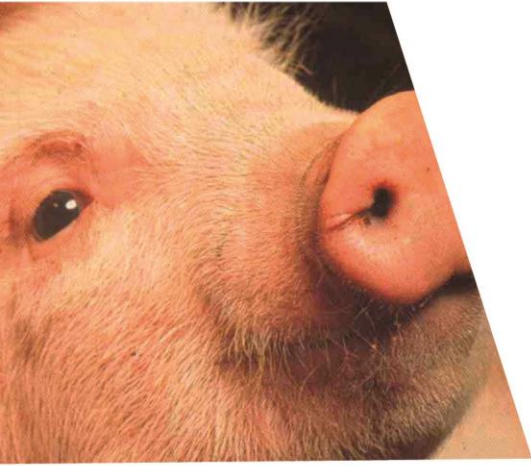
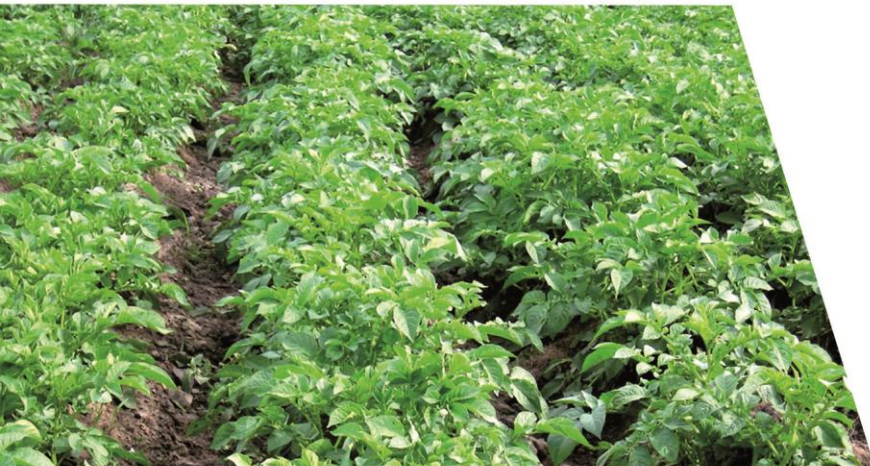
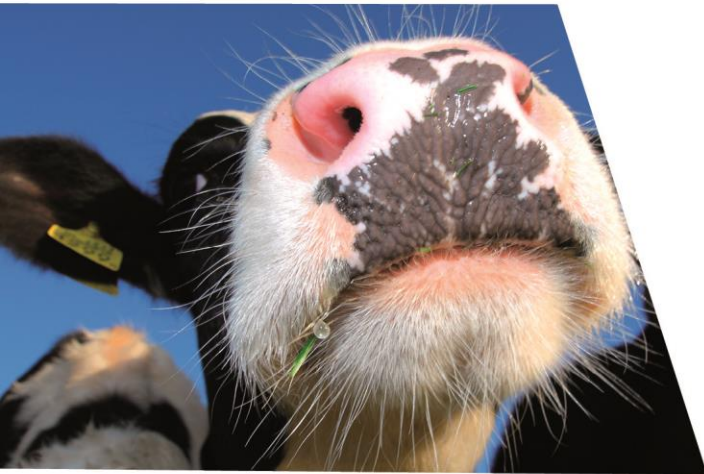




Ruimtelijke Onderbouwing Kaumeshoek 24 Beringe



Document: Ruimtelijke onderbouwing “Kaumeshoek 24 Beringe”

Datum: 13 december 2023

Aanvrager: Wijnen Amaryllis Innovation

Auteur: De heer ing. en de heer ing.



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	1
1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding en doel van het project	2
1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	3
2 PLANBESCHRIJVING	4
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Bestaande situatie	4
2.3 Beoogde situatie	5
2.4 Landschappelijke inpassing	6
2.5 Conclusie	7
3 BELEID	8
3.1 Inleiding.....	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid.....	9
3.4 Gemeentelijk beleid.....	11
3.5 Conclusie	19
4. SECTORALE ASPECTEN	20
4.1 Inleiding.....	20
4.2 Milieuaspecten	20
4.3 Waterparagraaf.....	26
4.4 Kabels en leidingen	27
4.5 Wet natuurbescherming	28
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.8 Verkeer en parkeren	30
5 UITVOERBAARHEID	31
5.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid.....	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6 PROCEDURE	33
6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning	33
BIJLAGEN	34
1. Landschappelijke inpassing	34
2. Historisch bodemonderzoek.....	35
3. Beoordeling stikstofdepositie.....	36
4. Quicksan flora en fauna	37
5. Archeologisch onderzoek	38
6. Omgevingsdialoog.....	39

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het project

Op de locatie aan de Kaumeshoek 24 te Beringe is het bedrijf Wijnen Amaryllis Innovation gevestigd. Wijnen Amaryllis Innovation betreft een familiebedrijf dat zich specialiseert in veredeling, vermeerdering en snijbloementeel van Amaryllis. Op de locatie aan de Kaumeshoek 24 is thans een kassencomplex, loods, hemelwaterbassin en bedrijfswoning aanwezig. Om meer ruimte te creëren voor uitbreiding van de bloemenkwekerij en het eigen exclusieve assortiment Amaryllis wil initiatiefnemer het bestaande kassencomplex uitbreiden met een oppervlakte van circa 10.000 m².

Daarnaast merkt initiatiefnemer dat het vastleggen van personeel via uitzendbureaus meer en meer een bedrijfsrisico vormt. Daarom wil initiatiefnemer de thans aanwezige bedrijfswoning gaan gebruiken voor het huisvesten van maximaal 14 arbeidsmigranten. Door zelf huisvestingsmogelijkheden aan te bieden wordt het risico op te weinig personeel aanzienlijk verkleind. Daarnaast zijn arbeidsmigranten dan ook sneller bereid om jaarlijks terug te keren op dezelfde plek. Dat komt de continuïteit van het bedrijf ten goede. Zowel het uitbreiden van het kassencomplex als ook het huisvesten van arbeidsmigranten in de bedrijfswoning past niet rechtstreeks in het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving projectgebied (indicatief rood omlijnd)

De gemeente Peel en Maas heeft op 04 april 2022 per brief aangegeven in principe (onder voorwaarden) medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen. Medewerking is mogelijk via een uitgebreide omgevingsvergunning. Onderhavige onderbouwing maakt onderdeel uit van deze uitgebreide omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Kaumeshoek 24 in Beringe. De locatie is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer tot de kern van Beringe. De locatie is goed ontsloten, men is vanaf de locatie namelijk relatief snel bij de N275 (via de Hoogstraat) of bij de A67 (via de Lorbaan).

De locatie is aan de oostzijde gelegen aan het bebouwingslint van de Kaumeshoek en aan de westzijde aan het bebouwingslint van de Hoogstraat. De Kaumeshoek is een bebouwingslint met een mix van hoofdzakelijk wonen en glastuinbouw. Aan de Hoogstraat is nagenoeg alleen sprake van woonfuncties. Tussen de Kaumeshoek en de Hoogstraat in is het bedrijf van initiatiefnemer gelegen met aan de noord- en zuidzijde daarvan cultuurgronden.

Het volledige projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen Helden N 317, 352, 433, 453 (Ged.), 456, 506, 507, 673, 676 (Ged.), 678 en 680. De huisvesting van arbeidsmigranten zal plaatsvinden in de bedrijfswoning, deze is gelegen op perceel 507. De uitbreiding van het kassencomplex zal plaatsvinden op (delen van) percelen 317, 433, 453, 676, 678 en 680.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

De locatie valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” van de gemeente Peel en Maas zoals vastgesteld op 24 december 2014. De locatie heeft daarin de enkelbestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2,4 hectare. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’ (gedeeltelijk), ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’. Het huidige kassencomplex, de loods, het waterbassin en de bedrijfswoning zijn allen gelegen binnen het vigerende bouwvlak.

Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van de kas geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’ en is geen bouwvlak gelegen. Verder gelden dezelfde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals hiervoor benoemd. Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak is het in beginsel niet toegestaan om een kassencomplex op te richten / uit te breiden daar op deze gronden conform artikel 3.2.1 niet mag worden gebouwd. Het huisvesten van arbeidsmigranten is conform artikel 4.5.1 sub ‘h’ van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Middels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de onderdelen bouw en afwijken van het bestemmingsplan kan het plan alsnog gerealiseerd worden. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom in het geval van de oprichting van de beoogde kas en migrantenhuishuisvesting sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven en beargumenteerd. Ook de locatie waar het bedrijf is gesitueerd komt aan bod, als ook de te treffen landschappelijke kwaliteitsverbeteringen.

2.2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt aan de Kaumeshoek 24 in Beringe. De locatie is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer tot de kern van Beringe. De locatie is goed ontsloten, men is vanaf de locatie namelijk relatief snel bij de N275 (via de Hoogstraat) of bij de A67 (via de Lorbaan).

De locatie is aan de oostzijde gelegen aan het bebouwingslint van de Kaumeshoek en aan de westzijde aan het bebouwingslint van de Hoogstraat. De Kaumeshoek is een bebouwingslint met een mix van hoofdzakelijk wonen en glastuinbouw. Aan de Hoogstraat is nagenoeg alleen sprake van woonfuncties. Tussen de Kaumeshoek en de Hoogstraat is het bedrijf van initiatiefnemer gelegen met aan de noord- en zuidzijde daarvan cultuurgronden.



Afbeelding 2. Luchtfoto projectgebied (rood omlijnd) en omgeving

Oorspronkelijk maakt het plangebied deel uit van een groter complex open bouwland omgeven door bebouwde erven. Deze erven werden veelal gekenmerkt door aanwezigheid van kleine boomgaardjes. In de periode na de Tweede Wereldoorlog worden deze boomgaardjes verder uitgebreid. In de Kaumeshoek vindt vanaf die tijd een intensivering van het grondgebruik plaats. Bij meerdere bebouwde erven worden vanaf dat teeltvoorzieningen aangelegd, dit geldt ook voor de gronden binnen het projectgebied. In de zeventiger jaren worden deze teeltvoorzieningen uitgebreid. In de negentiger jaren wordt de 1^e kas gerealiseerd binnen het plangebied. In de periode daarna tot heden, wordt deze kas in een paar fases uitgebreid tot de huidige omvang.

Anno 2022 kenmerkt de omgeving zich door de redelijk sterk verdichte bebouwingslinten aan de Hoogstraat en de Kaumeshoek en de daartussenin gelegen glastuinbouw.

2.3 Beoogde situatie

Het plan van initiatiefnemer bestaat uit twee onderdelen, te weten 1; uitbreiding van het bestaande kassencomplex met circa 10.000 m² en 2; huisvesting van maximaal 14 arbeidsmigranten in de aanwezige bedrijfswoning.



Afbeelding 3. Schetsmatige weergave planvoornemen

De uitbreiding van de kas is noodzakelijk om zo voldoende ruimte te creëren voor uitbreiding van de bloemenkwekerij en het eigen exclusieve assortiment Amaryllis. De capaciteit van de huidige kas vormt daarvoor namelijk meer en meer een beperking. Door deze uit te breiden kan er weer efficiënter gewerkt worden en kan de productie en het assortiment uitgebreid worden. Daarmee kan het bedrijf ook in de toekomst

tegemoet komen aan de toenemende vraag naar Amaryllis. Na uitbreiding is op locatie dan in totaal circa 28.000 m² kas aanwezig. Met de nu beoogde uitbreiding blijft de oppervlakte kas op locatie dus kleiner dan 3 hectare, daarmee is de glasbankregeling niet van toepassing.

Naast de uitbreiding van de kas wil initiatiefnemer tevens de bedrijfswoning aan de Kaumeshoek 24 gaan gebruiken voor huisvesting van maximaal 14 arbeidsmigranten. Initiatiefnemer merkt namelijk dat het vastleggen van personeel via uitzendbureaus meer en meer een bedrijfsrisico vormt. Door de huisvesting zelf aan te bieden wordt dit risico aanzienlijk verkleind en zijn arbeidsmigranten ook eerder bereid om jaarlijks terug te keren. Dat komt de continuïteit van het bedrijf sterk ten goede. De uitvoering van de woning zal dusdanig zijn dat voldaan kan worden aan de actuele SNF normen en het vigerende beleid ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten van de gemeente Peel en Maas. Dit zal in hoofdstuk 3 nader gemotiveerd worden.

2.4 Landschappelijke inpassing

Onderhavig planvoornemen voorziet in het uitbreiden van een bestaand kassencomplex met een oppervlakte van circa 10.000 m² en het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning voor het huisvesten van arbeidsmigranten.



Afbeelding 4. Schetsmatige weergave landschappelijke inpassing

Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dient er voldoende landschappelijke inpassing plaats te vinden conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Op basis van het kwaliteitskader geldt voor dit planvoornemen de norm van Basiskwaliteit+ en Aanvullende Kwaliteitsverbetering, wat wil zeggen dat 10% van de oppervlakte

van het bouwvlak landschappelijk ingepast dient te worden. In onderhavig geval betekent dat realisatie van 3.400 m² groen. Een verdere motivatie ten aanzien van het kwaliteitskader is opgenomen in hoofdstuk 3.

Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie bijlage 1. Hiermee wordt de locatie voldoende in de omgeving ingepast en wordt invulling gegeven aan de eisen uit het Kwaliteitskader.

2.5 Conclusie

Met de beoogde uitbreiding van de kas en de huisvesting voor arbeidsmigranten wordt een stuk zekerheid ingebouwd voor het bedrijf om de continuïteit van het bedrijf ook naar de toekomst geborgd kan worden.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen overwegende bezwaren tegen het realiseren van het planvoornemen.

3 BELEID

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de op het projectgebied van toepassing zijnde beleidskaders behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op het van toepassing zijnde rijksbeleid. In de daarop volgende paragraaf komt het provinciaal beleid aan bod. In paragraaf 3.4 volgt het gemeentelijk beleid, waarna in paragraaf 3.5 de conclusie volgt.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie die is vastgelegd in artikel 3.1, lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van artikel 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzen. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteiten van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Onderhavig initiatief is op nationaal niveau dusdanig kleinschalig van aard dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor relevante nationale belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Barro regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

Op dit plan zijn geen van deze belangen van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Sinds invoering van de ladder is er veel jurisprudentie ontstaan en is er veel over geschreven. De ladder werd als te ingewikkeld ervaren en zorgde voor veel onderzoekskosten. Per 1 juli 2017 is de regeling daarom gewijzigd. De drie treden uit de oorspronkelijke tekst worden losgelaten en vervangen door de volgende tekst:

“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.

Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Limburg

Per 25 oktober 2021 is de ‘Omgevingsvisie Limburg’ in werking getreden. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma's. In de Omgevingsvisie worden drie hoofdopgaven onderscheiden. Deze opgaven spelen Limburg-breed, de accenten verschillen echter per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

- Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - In stedelijk c.q. bebouwd gebied;
 - In landelijk gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Het toekomstbeeld voor Limburg kan worden gevangen in een indicatieve zonering. Die zonering bouwt voort op de 'tijdloze' karakteristiek van de ondergrond, de geomorfologie en het watersysteem, en de typering en ontwikkeling van het ruimtegebruik in de deelgebieden binnen Limburg in de afgelopen decennia. De aan elkaar grenzende zones hebben onderling een sterke samenhang en wisselwerking. Het gaat daarbij om de volgende hoofdtypen met bijbehorende categorieën:

- Landelijke gebieden;
 - Groenblauwe mantel | Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied) | Buitengebied;
- Bebouwde gebieden;
 - Stedelijk gebied | Stedelijk centrum | Landelijke kern | Werklocaties;
- Infrastructuur;
 - (Inter)nationale weg | Provinciale weg | (Inter)nationale spoorweg | (Inter)nationale waterweg | (Lucht)haven | (Inter)nationale leidingstroom.

Conform de kaarten die behoren bij de omgevingsvisie is onderhavige locatie gelegen binnen de categorie 'buitengebied' behorende bij het hoofdtype landelijke gebieden. Het buitengebied betreft de landelijke gebieden op de Zuid-Limburgse plateaus en op de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg, samen zo'n 85.000 hectaren groot. Vergeleken met Noord- en Midden-Limburg zijn er in Zuid-Limburg minder mogelijkheden voor intensieve vormen van grondgebruik op de plateaus. Dit komt door de aard van de ondergrond en de aanwezige omgevingskwaliteiten. Op de hogere zandgronden van Noord- en Midden-Limburg is, rekening houdend met de droogtegevoeligheid en de kwaliteit van de grondwatervoorraden, een breed scala aan grondgebruiksvormen mogelijk, rekening houdend met de ruimteclaims vanuit de verschillende transitieopgaves.

De ligging in het buitengebied betekent dat er sprake is van een sterke functiemenging, waarbij de agrarische functie de boventoon voert. De agrarische functie is dan ook de belangrijkste functie binnen deze zone. Doorontwikkeling van een bestaand agrarisch bedrijf binnen deze zone is dan ook als passend te beschouwen. Om de overige omgevingskwaliteiten te respecteren en te versterken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie paragraaf 2.4. Wat dat betreft wordt aangesloten bij het provinciale beleid zoals opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Tezamen met het, vóór invoering van de Omgevingsvisie vigerende, POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg 2014 in werking getreden. In de Omgevingsverordening is het hoofdstuk Ruimte opgenomen.

Het hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. In artikel 2.2 van het hoofdstuk Ruimte is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening moet houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame ontwikkeling) waarbij tevens de mogelijkheid tot herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen onderzocht moet worden. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar van een agrarische ontwikkeling. De ladder voor duurzame ontwikkeling is daarom niet van toepassing.

De Omgevingsverordening bevat -naast de regels in het hoofdstuk Ruimte- regels over diverse andere onderwerpen, zoals de aanwijzing van milieubeschermingsgebieden, waaronder de boringsvrije zones Roerdalslenk en Venloschol.

Het plangebied is niet gelegen binnen een milieubeschermingsgebied zoals een van de voornoemde boringsvrije zones. Vanuit de omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Omgevingsverordening Limburg

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Deze nieuwe en gewijzigde onderdelen vinden hun oorsprong in het ontwerp van de Omgevingsvisie Limburg (POVI).

Ten aanzien van huisvestingsnormen voor internationale werknemers is in de nieuwe omgevingsverordening opgenomen dat gemeenten bij de vaststelling van een omgevingsplan dat voorziet in een functie die tijdelijke of permanente huisvesting van internationale werknemers toestaat rekening dient te houden met de normenset voor huisvesting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Bij onderhavig initiatief is rekening gehouden met en invulling gegeven aan de geldende SNF normen. Dit zal verderop in dit hoofdstuk nader gemotiveerd worden.

Op dat onderdeel wordt dan ook voldaan aan de nieuwe Omgevingsverordening. Voor de andere onderdelen zijn de regels van deze nieuwe omgevingsverordening nagenoeg volledig (beleidsneutrale omzetting) gelijk aan de regels uit de huidige omgevingsverordening. Reeds in de voorgaande paragraaf is gemotiveerd dat het plan aan deze regels voldoet.

3.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas

De locatie valt onder de werking van het bestemmingsplan “Buitengebied Peel en Maas” van de gemeente Peel en Maas zoals vastgesteld op 24 december 2014. De locatie heeft daarbinnen de enkelbestemming ‘Agrarisch – Glastuinbouw’. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2,4 hectare. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 4’. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen ‘ontwikkelingszone bebouwingslinten’ (gedeeltelijk), ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ en wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’. Het huidige kassencomplex, de loods, het waterbassin en de bedrijfswoning zijn allen gelegen binnen het vigerende bouwvlak.

Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van de kas geldt de enkelbestemming ‘Agrarisch’ en is geen bouwvlak gelegen. Verder gelden dezelfde dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zoals hiervoor benoemd. Ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak is het in beginsel niet toegestaan om een kassencomplex op te richten / uit te breiden daar op deze gronden conform artikel 3.2.1 niet mag worden gebouwd. Het huisvesten van arbeidsmigranten is conform artikel 4.5.1 sub ‘h’ van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Middels het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de onderdelen bouw en afwijken van het bestemmingsplan kan het plan alsnog gerealiseerd worden. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing

wordt gemotiveerd waarom in het geval van de oprichting van de beoogde kas en migrantenhuisvesting sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Afbeelding 5. Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (rood omlijnd vigerend bouwvlak, blauw omlijnd uitbreiding kas)

Ten aanzien van de uitbreiding van het kassencomplex is in artikel 3.6.4 van het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak en het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf, al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf, mits:

- a. de gronden niet tevens zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur', 'provinciale ontwikkelingszone groen', 'kernrandzone' en 'wro - zone - wijzigingsgebied 6 bn';
- b. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- c. er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. het bestemmings-/bouwvlak mag worden uitgebreid tot maximaal 5 ha, met dien verstande dat:
 1. het bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone - wijzigingsgebied 1 ob' mag worden uitgebreid tot maximaal 10 ha indien de gronden tevens zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'concentratiegebied glastuinbouw 1' of 'concentratiegebied glastuinbouw 2';
- e. de ontwikkeling in voldoende mate moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit, hiertoe wordt een landschappelijk inrichtingsplan overgelegd dat als bijlage bij de regels wordt opgenomen, waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een

onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing wordt in de vorm van een voorwaardelijke verplichting opgenomen met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting;

- f. de aanduiding aantal toegestane bedrijfswoningen mag niet worden gewijzigd;
- g. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. in voldoende mate is onderzocht of er effecten zijn te verwachten op aanwezige Natura-2000 gebieden, met dien verstande dat de ontwikkeling per saldo geen significant negatieve effecten mag hebben op de aanwezige Natura-2000 gebieden;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefklimaat;
 - 2. de milieusituatie;
 - 3. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing;
- j. voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 4.

Ad. A: De gronden zijn niet gelegen ter plaatse van de genoemde aanduidingen.

Ad. B: In paragraaf 2.3 is gemotiveerd dat de ontwikkelingen noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

Ad. C: Gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten en de huidige en beoogde bedrijfsomvang kan gesproken worden van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Ad. D: Het bouwvlak krijgt in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 3,4 hectare. Daarmee wordt het maximum van 5 hectare niet overschreden.

Ad. E: Hieraan wordt voldaan, in paragraaf 2.4 en bijlage 1 wordt het inpassingsplan nader toegelicht.

Ad. F: De aanduiding ten aanzien van het aantal toegestane bedrijfswoningen wijzigt niet.

Ad. G: Hieraan zal initiatiefnemer zich conformeren. Parkeren kan en zal volledig plaats vinden op eigen terrein.

Ad. H: Hieraan wordt voldaan, zie de motivatie in paragraaf 4.5.

Ad. I: Er is geen sprake van onevenredige aantasting van de genoemde aspecten, zie de toetsing en motivatie in hoofdstuk 5. Hieruit komen namelijk geen beperkingen c.q. belemmeringen naar voren

Ad. J: Hieraan zal initiatiefnemer zich conformeren.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat aan alle wijzigingsvoorwaarden voldaan wordt. Daarmee is voor wat betreft de uitbreiding van de kas dan ook sprake van een aanvaardbare ontwikkeling.

Ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten in de woning is in het vigerende bestemmingsplan geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiervoor is het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2021' van de gemeente Peel en Maas het toetsingskader. Verderop in dit hoofdstuk wordt getoetst aan dit beleid.

Structuurvisie buitengebied

Op 15 december 2015 is de Structuurvisie buitengebied door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie bevat grotendeels een voortzetting van het bestaand beleid.

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

Op basis van de structuurvisie buitengebied, onderdeel intensieve veehouderij en glastuinbouw, is het mogelijk om in de gebiedsaanduiding 'oude verdichte bouwlanden' een glastuinbouwbedrijf uit te breiden waarbij de

referentiemaat 3 hectare is en het bouwvlak maximaal 5 hectare mag bedragen. Het bouwvlak heeft in dit geval na uitbreiding een omvang van 3,4 hectare en de glasopstand blijft onder de 3 hectare, zodat wordt voldaan aan de structuurvisie buitengebied.

Kaderstelling Ruimte en Economie

Op 19 december 2017 heeft de gemeente Peel en Maas de kaderstelling voor de thema's Ruimte en Economie vastgesteld. Onderhavig planvoornemen behelst het doorontwikkelen van een bestaand glastuinbouwbedrijf op een daarvoor passende locatie. Daarbij zal onder andere invulling gegeven worden aan voldoende hemelwateropvang en een goede landschappelijke inpassing. Ook heeft het bedrijf duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De doorontwikkeling van het bedrijf ter plaatse is dan ook passend binnen de uitgangspunten en doelstellingen van de kaderstelling. Verder is in de kaderstelling opgenomen dat de gemeente een goede afstemming van de vraag en het aanbod van arbeidskrachten stimuleert. Dat uitgangspunt is nader uitgewerkt in het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2021'. Het planvoornemen wordt in de volgende paragraaf aan dat beleid getoetst.

Vanuit de kaderstelling bestaan verder geen beperkingen voor onderhavig planvoornemen.

Beleid Huisvesting arbeidsmigranten 2021

Het Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2021 is op 11 mei 2021 in werking getreden. De gemeente Peel en Maas zet zich in voor goed wonen, werken en samenleven van en met de arbeidsmigrant. Onderhavig planvoornemen kan daarbij beschouwd worden als een nieuw initiatief. Nieuwe initiatieven zijn in beginsel alleen welkom voor eigen lokale bedrijven, voor de werknemers die in hoofdzaak in die bedrijven werken. De passende schaal daarbij is maximaal 80 plaatsen en de ideale locatie is buiten de kernen. Kleinere initiatieven tot 8 personen kunnen onder voorwaarden wel in de kern plaatsvinden. Het planvoornemen behelst het huisvesten van maximaal 14 arbeidsmigranten in een bestaande bedrijfswoning buiten de kern bij een bestaand, lokaal, glastuinbouwbedrijf. De te huisvesten arbeidsmigranten zijn allen werkzaam binnen het eigen bedrijf. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de voorwaarden voor toelating van een nieuw initiatief.

De verdere voorwaarden zijn opgenomen in 17 separate hoofdstukken:

1. **Maatschappelijke verantwoordelijkheid:** de gemeente Peel en Maas vraagt werkgevers om bij de aanvraag om huisvesting kenbaar te maken hoe zij het begrip goed werkgeverschap vormgeven. Daarbij vragen zij aandacht voor:
 - Het wegwijs maken in de omgeving: *Alle nieuw te huisvesten personen zullen een uitleg krijgen ten aanzien van de belangrijkste faciliteiten in de omgeving zoals de locatie van de supermarkt en daarnaast ook een toelichting over wie te bellen in geval van vragen of in geval van nood. In de accommodatie zal ook een lijst met alle belangrijke telefoonnummers komen te hangen. Indien daar behoefte aan is, wordt de eerste keer of de eerste keren meegegaan tijdens het bezoek aan de supermarkt, gemeente en/of bijvoorbeeld de bank. Op die manier worden mensen wegwijs gemaakt in de omgeving.*
 - De doorgroei van flexcontract naar een vervolcontract: *Hierin sluit het bedrijf van initiatiefnemer zich aan bij de wettelijke verplichtingen en de afspraken uit de betreffende CAO.*
 - Educatie van taal en beroepsvaardigheden: *De voertaal in het gehele bedrijf is Engels. Uit ervaring, het bedrijf werkt al geruime tijd met arbeidsmigranten, blijkt dit het meest efficiënt te werken aangezien nagenoeg alle arbeidsmigranten die op het bedrijf komen werken de Engelse taal reeds beheersen. Indien arbeidsmigranten graag een cursus Engels of Nederlands willen volgen dan zal dat vanuit het bedrijf gefaciliteerd worden. Qua beroepsvaardigheden worden alle nieuwe werknemers/arbeidsmigranten ingewerkt voor wat betreft de basiswerkzaamheden. Afhankelijk van de capaciteiten van ieder persoon kan men*

doorstromen naar andere functies binnen het bedrijf waarbij men de beroepsvaardigheden verder kan ontwikkelen.

- *Erkenning van diploma's: In principe worden alle nieuwe werknemers gelijk behandeld en beginnen zij allemaal met de 'basiswerkzaamheden'. Zoals eerder vermeld wordt in principe enkel gekeken naar de capaciteiten van personen op de werkvloer voor wat betreft doorstroom naar andere functies.*
 - *Doorgroei naar een zelfstandige woning, indien gewenst door de arbeidsmigrant of na afloop van de short stay termijn: Uit ervaring van initiatiefnemer is tot op heden gebleken dat de meeste arbeidsmigranten niet direct op zoek zijn naar een zelfstandige woning omdat dit financieel gezien voor de meeste personen niet haalbaar of wenselijk is. Mocht een arbeidsmigrant hier wel behoefte aan hebben, dan zal vanuit het bedrijf dit traject daar waar daar behoefte aan is mede begeleid worden.*
2. **Locatie van de huisvesting:** Huisvesting van arbeidsmigranten is niet gewenst op industrieterreinen, locatie voor verblijfsrecreatie en recreatiewoningen. Huisvesting van meer dan 8 personen is niet gewenst binnen de kernen. Hieraan wordt voldaan met dit planvoornemen. Verder voldoet een geschikte locatie aan de volgende voorwaarden:
- *Zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor buurtbewoners én arbeidsmigranten; Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in hoofdstuk 5.*
 - *Is in alle redelijkheid de juiste plek voor dit concrete initiatief: wat wordt verstaan onder de juiste plek is nader uitgewerkt bij punt 14; Er is sprake van de juiste plek, zie de motivatie bij punt 14.*
 - *Is aantoonbaar afgestemd met de omgeving voordat de aanvraag voor de huisvesting wordt ingediend; Hieraan wordt voldaan, er heeft voorafgaand aan het indienen van de aanvraag een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden. Het verslag daarvan is aangeleverd bij de gemeente Peel en Maas.*
 - *Levert geen beperking op voor bedrijven binnen wiens invloedssfeer de huisvesting plaatsvindt; Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in paragraaf 4.2.5.*
 - *Past in het ruimtelijk beleid van de provincie dan wel het Rijk. Hieraan wordt voldaan, zie de toetsing in hoofdstuk 3.2 en 3.3.*
3. **Kwaliteit van de huisvesting:** Huisvesting van arbeidsmigranten kan diverse vormen aannemen. Nieuwe vormen van flexwonen worden aan het spectrum toegevoegd. Ook duurzame bouwwijzen worden echter niet uitgesloten. De behoefte aan voldoende privacy – en een goed werkende internetverbinding- vinden wij van het grootste belang. Enkele uniforme basisbeginselen zijn:
- *het gebruik van bestaande bebouwing staat voorop; Er wordt gebruikt gemaakt van een bestaande bedrijfswoning.*
 - *nieuwbouw alleen als aangetoond kan worden dat in bestaande bebouwing geen ruimte is; Niet van toepassing.*
 - *permanente woonunits alleen als nieuwbouw niet haalbaar of rendabel is; Niet van toepassing.*
 - *tijdelijke woonunits alleen voor seizoensarbeid/piekmomenten (zie punt 6); Niet van toepassing.*
 - *de huisvesting moet kwalitatief goed zijn: voldoen aan de op het moment van de aanvraag actuele SNF-norm (norm voor huisvesting van arbeidsmigranten van de Stichting Normering Flexwonen, ook wel de norm voor het reguliere SNF-register genoemd); De huisvesting voldoet aan de actuele SNF normen.*
 - *de Gemeente Peel en Maas streeft naar een minimaal gebruiksoppervlakte van 15 m² met een minimum van 12 m² GBO per persoon voor iedere verblijfsvorm genoemd in de SNF; Het plan voldoet ruimschoots (16,88 m² per persoon) aan de door de gemeente Peel en Maas nagestreefde minimale gebruiksoppervlakte van 15 m².*

- 2-persoonskamers zijn wenselijk, voor arbeidsmigranten die daar behoefte aan hebben. *Alle kamers betreffen 2-persoonskamers.*
4. **Termijn short stay:** De maximale verblijfsduur voor arbeidsmigranten in short stay huisvesting is 18 maanden. Als de arbeidsmigrant langer wil verblijven op dezelfde locatie in onze gemeente, moet hij/zij kijken naar een meer permanente woonvorm. *Binnen de bedrijfsvoering is jaarrond sprake van een 'basis' arbeidsbehoefte (periode september tot en met maart, 7 maanden), daarnaast is sprake van zogenaamde piekmomenten (periode november tot en met februari, 4 maanden). De basisbehoefte, na uitbreiding van de kas, bestaat uit gemiddeld 14 personen in de voornoemde periode van 7 maanden. Deze 14 personen hebben normaliter een contract voor 9 maanden (rekening houdende met nog 1 maand 'opbouw' en 1 maand 'afbouw'). Daarmee zal de termijn voor short stay normaal gesproken 9 maanden bedragen. De amaryllisteelt heeft in de piek een arbeidsbehoefte van ongeveer 10 mensen per hectare. Daarmee is in de beoogde situatie in de piek sprake van een behoefte van circa 28 personen. De huisvesting op eigen bedrijf is afgestemd op de basisbehoefte van 14 personen, gedurende de piekperiode worden de extra benodigde werknemers extern gehuisvest en/of via een uitzendbureau ingehuurd. De maximale termijn van 18 maanden zal dus niet overschreden worden. Verder zal een nachtregister bijgehouden worden en worden de arbeidsmigranten ingeschreven in de BRP als zij langer dan 4 maanden verblijven. De mensen die gehuisvest worden zijn allen werkzaam voor het eigen bedrijf.*
 5. **Huisvesting bij agrarische en overige lokale bedrijven:** Peel en Maas hanteert een standaard omvang van het aantal te huisvesten mensen bij agrarische en overige lokale bedrijven van maximaal 80 arbeidsmigranten. De gemeente wil voorkomen dat binnen een agrarisch of lokaal bedrijf alleen voor derden wordt gehuisvest. Daarom wordt alleen meegewerkt aan initiatieven als de reden voor het aantal te huisvesten arbeidsmigranten is gemotiveerd en als tenminste 75% van de te huisvesten werknemers gedurende tenminste 4 maanden op of voor het eigen bedrijf werkzaam is. De huisvesting mag permanent gebruikt worden, zodat in de tijd dat er geen eigen werknemers zijn gehuisvest er personeel van derden mogen zijn gehuisvest. *Het aantal van 14 te huisvesten arbeidsmigranten is afgestemd op de basis arbeidsbehoefte van het eigen bedrijf, zie motivatie onder punt 4. Deze basisbehoefte geldt voor een periode van 7-9 maanden. De capaciteit van 14 personen is dus overwegend benodigd voor invulling van de eigen arbeidsbehoefte. In de tussenliggende periode wordt de huisvesting beschikbaar gesteld (verhuurd) aan derden.*
 6. **Huisvesting in piekmomenten bij agrarische bedrijven:** *Niet van toepassing op dit initiatief.*
 7. **Huisvesting in woningen:** Huisvesting van arbeidsmigranten is - zonder ruimtelijke toestemming - verboden in reguliere woningen met meer dan 4 personen niet behorend tot hetzelfde huishouden, bedrijfswoningen en agrarische woningen/gebouwen. Buiten kernen kan een ruimtelijke toestemming aangevraagd worden waarbij een maximum geldt van 80 personen en dient verder aan het vereiste van hoofdstuk 5 voldaan te worden. *Onderhavig planvoornemen behelst het huisvesten van maximaal 14 arbeidsmigranten in een bestaande bedrijfswoning buiten de kern. Er is reeds gemotiveerd onder punt 5 dat voldaan wordt aan het vereiste uit hoofdstuk 5 en onderhavige toelichting maakt onderdeel uit van de aanvraag voor een ruimtelijke toestemming. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit hoofdstuk.*
 8. **Parkeren:** Op 19 juni 2018 is het Parapluplan Parkeernota Peel en Maas vastgesteld. Dit plan heeft tot doel de (beperkte) ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en in het openbaar gebied parkeeroverlast zoveel mogelijk te voorkomen dan wel te beperken. De initiatiefnemer dient daarbij aansluiting te zoeken bij de parkeernorm van de functie die past bij de huisvestingsvorm en de locatie waar de huisvesting gaat plaatsvinden. Indien geen norm passend is, wordt een norm van 0,6 parkeerplaats per 2 personen in de huisvesting gehanteerd. *Bij het uitwerken van het planvoornemen is rekening gehouden met de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per 2 personen. Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit de parkeernota.*
 9. **Landschappelijke inpassing:** Als de huisvesting resulteert in nieuwe bebouwing of als het gewijzigde gebruik van gronden en/of bestaande bebouwing de ruimtelijke uitstraling ter plaatse verandert, dan

moet dit op een goede manier in de omgeving worden ingepast. *Bij dit planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt, zie daarvoor paragraaf 2.4 en/of bijlage 1.*

10. **Beheer en toezicht:** Openbare orde en veiligheid spelen een rol in het begrip goede ruimtelijke ordening en worden dus getoetst bij een aanvraag voor een ruimtelijke toestemming. Goed beheer zorgt voor draagvlak in de omgeving. Vanwege de impact van slecht toezicht en beheer op de omgeving is dit onderwerp minder geschikt voor maatwerk. Peel en Maas gaat daarom bij elke aanvraag voor een ruimtelijke toestemming beoordelen hoe de initiatiefnemer het toezicht en beheer heeft georganiseerd. Er moet bekend zijn wie de exploitatie op zich neemt en welke maatregelen er komen om overlast voor zowel de arbeidsmigranten (onderling) als omwonenden te voorkomen. De aspecten die een plaats krijgen in de beoordeling zijn:
- Gebruik van drugs (hard/soft) en alcohol; *Alle soorten drugs zijn verboden. Het nuttigen van alcohol is wel toegestaan, met dien verstande dat drankmisbruik niet is toegestaan.*
 - Parkeren van voertuigen; *Er zijn minimaal 5 parkeerplaatsen aanwezig voor de huisvesting. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Peel en Maas.*
 - Zwerfafval; *De aanvrager/exploitant zal toezicht houden op het ontstaan van zwerfafval en wanneer dat aanwezig is verwijderen binnen een afstand van 200 meter rond de inrichting.*
 - Geluid; *Radio's of andere geluidsbronnen buiten het gebouw zijn niet toegestaan. Na 23.00 uur moet het buiten stil zijn.*
 - Vechtpartijen (onderling) en/of geweldsincidenten; *(Onderlinge) vechtpartijen en/of gebruiken van geweld in welke vorm dan ook is niet toegestaan.*
 - Brandveiligheid (vluchtwegen, vindplaats blusmiddelen); *In het gebouw is een brandslanghaspel aanwezig.*
 - Beschikbaarheid van belangrijke telefoonnummers (hulpdiensten, exploitant); *In het gebouw is een lijst aanwezig met alle belangrijke telefoonnummers.*
 - Beschikbaarheid van een huisreglement inclusief de taal waarin het reglement beschikbaar is. *In het gebouw is een huisreglement aanwezig in de Engelse taal. De Engelse taal is tevens de voertaal binnen het bedrijf.*
 - Exploitatie en de persoon van de beheerder; *De beheerder is woonachtig direct naast het bedrijf. Daardoor is hij 24/7 bereikbaar, ook tijdens vakanties. Bij afwezigheid is een van de andere eigenaren plaatsvervangend beheerder. Beheerder beschikt over een VOG.*
11. **Exploatievergunning:** Toezicht en beheer komt daarnaast ook in de op grond van de Algemene plaatselijke verordening (APV) benodigde exploitatievergunning terug. *Als onderdeel van de procedure zal er bij de gemeente Peel en Maas een exploitatievergunning aangevraagd worden met daarin aandacht voor de wijze van beheer en toezicht. Aangezien één van de initiatiefnemers woonachtig is in de woning naast de woning waarin de arbeidsmigranten wonen is dit goed vorm te geven.*
12. **Handhaving:** Peel en Maas treedt handhavend op tegen huisvesters die herhaaldelijk of structureel de voorwaarden en voorschriften van de exploitatievergunning en de ruimtelijke toestemming niet nakomen of huisvestingslocaties waar herhaaldelijk of structureel ingrijpen door de politie nodig is. *Initiatiefnemer zal zich conformeren aan de voorwaarden en voorschriften uit de exploitatievergunning en ruimtelijke toestemming.*
13. **Ruimtelijke toestemming:** De hoofduitgangspunten van ruimtelijke ordening zijn een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte en de juiste functie op de juiste plaats. De huisvesting van arbeidsmigranten staat op gespannen voet met deze uitgangspunten. Het huidige beleid koppelt daarom een uitsterfconstructie aan de ruimtelijke toestemming. Ruimte is een schaars goed. Peel en Maas wil niet dat onnodig ruimte in beslag wordt genomen voor iets dat er niet meer is. In de ruimtelijke toestemmingen wordt daarom vastgelegd dat het gebruik van/voor huisvesting ongedaan gemaakt moet worden als de huisvesting gedurende 1 jaar niet wordt gebruikt. *Initiatiefnemer conformeert zich aan de uitsterfconstructie, er wordt namelijk geen gebruik gemaakt van een tijdelijke omgevingsvergunning.*

14. **De juiste plek:** Bij punt 2 is de eis neergelegd dat de huisvesting van arbeidsmigranten op een bepaalde locatie in alle redelijkheid op de juiste plek moet zijn. Het gaat om het begrip goede ruimtelijke ordening, de essentie waar het bij de ruimtelijke toestemming op basis van de Wet ruimtelijke ordening of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om gaat. *In dit geval kan gesproken worden van de juiste plek daar de arbeidsmigranten woonachtig zullen zijn op de locatie waar zij tevens werkzaam zijn. Dat voorkomt onnodige verkeersbewegingen. Daarnaast is één van de initiatiefnemers woonachtig in de naastgelegen woning. Daarmee is beheer en toezicht goed geborgd. Ook op basis daarvan kan gesproken worden van de juiste plek. Gezien het aantal te huisvesten personen, maximaal 14, zal de impact op voorzieningen in Beringe/Peel en Maas zeer beperkt zijn. Gezondheidszorg loopt via het H4i Limburg, dat is gevestigd in het ziekenhuis in Venlo.*
15. **Monitoring:** Peel en Maas wil de werking en gevolgen van het beleid huisvesting arbeidsmigranten volgen. Het college informeert de raad als daarvoor aanleiding is, maar tenminste eenmaal per jaar. *Dit is aan de gemeente zelf om hier invulling aan te geven.*
16. **College van burgemeester en wethouders:** Het college kan het Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2021 aanpassen als daarvoor een duidelijke, actuele aanleiding is. *Initiatiefnemer neemt dit ter kennisgeving aan.*
17. **Overgangs- en slotbepalingen:** *Niet specifiek van toepassing op dit initiatief.*
- Er wordt dus voldaan aan de eisen uit het beleid huisvesting arbeidsmigranten.

Kwaliteitskader

Het Limburgs Kwaliteitsmenu van de provincie heeft zijn uitwerking naar lokaal niveau gekregen in de structuurvisie. 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. Bij kwaliteitsverbetering wordt onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (B, geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (B+) of Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen (AK).

Onderhavig planvoornemen voorziet in de uitbreiding van het kassencomplex met een oppervlakte van circa 10.000 m² en het mogelijk maken om in de bestaande bedrijfswoning maximaal 14 arbeidsmigranten te huisvesten. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dient er voldoende landschappelijke inpassing plaats te vinden conform het Kwaliteitskader Buitengebied.

In het structuurplan, dat onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie, is als referentiemaat van een glastuinbouwbedrijf 3 hectare opgenomen. In het kwaliteitskader is opgenomen dat voor een oppervlakte tussen de 3 en de 5 hectare B+ en AK geldt. Dat betekent dat er een omvang ter grootte van 10% van het oppervlak van de gehele bouwkaai gecompenseerd dient te worden. De oppervlakte van het bouwvlak in de beoogde situatie bedraagt circa 3,4 hectare. Dat betekent dus een compensatie van 3.400 m². In paragraaf 2.4 is het landschappelijk inpassingsplan verder uitgewerkt.

Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024

Deze nieuwe regionale woonvisie is een voortzetting van de eerdere 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' waarin de 8 regiogemeenten in het noorden van Limburg voor het eerst een gezamenlijke visie en koers hebben vastgelegd op het gebied van wonen. De nieuwe visie betreft dus de 2^e visie die in gezamenlijkheid is opgesteld. Vanuit de nieuwe analyse zijn wederom een aantal opgaven voortgekomen die kunnen worden samengevat in:

1. Mismatch woningbehoefte en woningvoorraad;
2. Zoektocht om alle doelgroepen een plek te geven binnen onze woningmarkt;

Ook in de nieuwe woonvisie is aandacht besteed aan huisvesting van internationale werknemers. Internationale werknemers zijn een belangrijk en vast onderdeel geworden van de Limburgse economie. Als regio Noord-

Limburg is er dan ook de ambitie om deze doelgroep te binden en te boeien voor een langere periode. Het biedt namelijk ook kansen voor bijvoorbeeld de leefbaarheid in kleine kernen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om het regionale beleid te vertalen in lokaal beleid. Hierbij wordt niet alleen de volkshuisvestelijke uitdaging meegenomen, maar wordt ook rekening gehouden met de sociale kant van het vraagstuk (onder andere integratie). Regionaal worden ervaringen en goede praktijkvoorbeelden uitgewisseld in de daarvoor opgerichte ambtelijke werkgroep. De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen beleid ontwikkeld ten aanzien van huisvesting van internationale werknemers. Daarin is reeds eerder in dit hoofdstuk aan getoetst. Wat dat betreft is het initiatief passend binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

3.5 Conclusie

Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid bieden ontwikkelingsmogelijkheden voor daadkrachtige agrarische bedrijven ter plaatse vanwege de gunstige ligging in het buitengebied. Ten aanzien van onderhavig initiatief bestaan vanuit de diverse beleidskaders geen belemmeringen. Het planvoornemen gaat gepaard met een passende landschappelijke inpassing.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Met de realisatie van het planvoornemen dient rekening gehouden te worden met (milieu-) aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de huisvesting voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding en verkeer. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging die met ruimtelijke plannen mogelijk wordt gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet namelijk geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Voor wat betreft het huisvesten van arbeidsmigranten is sprake van een reeds bestaande bedrijfswoning. Derhalve hoeft hier geen onderzoek naar de bodemkwaliteit plaats te vinden. Ter plaatse van de uitbreiding van de kas is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als onverdacht ten aanzien van bodemverontreiniging te beschouwen is.

Het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

4.2.2 Geluid

Een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De bedrijfswoning betreft reeds een geluidsgevoelig object. Door het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten in de bedrijfswoning verandert dit niet. Derhalve is geen sprake van de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object. Thans is ter plaatse van de bedrijfswoning sprake van een “aanvaardbaar woon- en leefklimaat”, men kan dan ook verwachten dat dit ook geldt voor de te realiseren huisvesting van de arbeidsmigranten.

Voor omliggende geluidsgevoelige objecten zal het realiseren van de huisvesting voor de arbeidsmigranten, mede gelet op de omvang van het glastuinbouwbedrijf, niet leiden tot een significante toename van geluidbelasting. Derhalve wordt verwacht dat ook voor de omgeving sprake blijft van een “aanvaardbaar woon- en leefklimaat”. Voor een toetsing van het aspect geluid vanuit het

glastuinbouwbedrijf c.q. de uitbreiding van de kas ten opzichte van omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.2.5.

4.2.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse wegen als emissiebronnen van luchtverontreinigende stoffen (uitlaatgassen van verkeer). Deze bronnen zijn opgenomen in de achtergrondconcentraties, zoals die door het RIVM jaarlijks in kaart worden gebracht. Normaal gesproken zijn er in het oosten en zuiden van Nederland geen knelpunten op het gebied van de luchtkwaliteit met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide te verwachten. De grootschalige concentratiekaart Nederland (GCN) geeft per km-vak de huidige achtergrondconcentraties weer.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $12,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is voor wat betreft de luchtkwaliteit sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door middel van onderhavig planvoornemen wordt het huisvesten van maximaal 14 arbeidsmigranten mogelijk gemaakt. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat woningbouwprojecten van minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM beschouwd kunnen worden. Onderhavig initiatief is veel kleiner, derhalve kan gesteld worden dat geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden.

Ten aanzien van de uitbreiding van het kassencomplex geldt voor verwarmde glastuinbouw een getalsmatige NIBM-grens van 2 hectare oppervlakte (3% criterium). Deze grenzen gelden voor nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf, alsook voor bedrijven die hun kasoppervlakte uitbreiden. In het laatste geval is de oppervlaktegrens uiteraard alleen van toepassing op de uitbreiding. Het planvoornemen behelst het uitbreiden van de bestaande kas met een oppervlakte van circa 1 hectare. Daarmee wordt de ondergrens van 2 hectare niet overschreden en draagt het planvoornemen dus NIBM bij aan de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

4.2.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd).

Effect op omliggende woningen

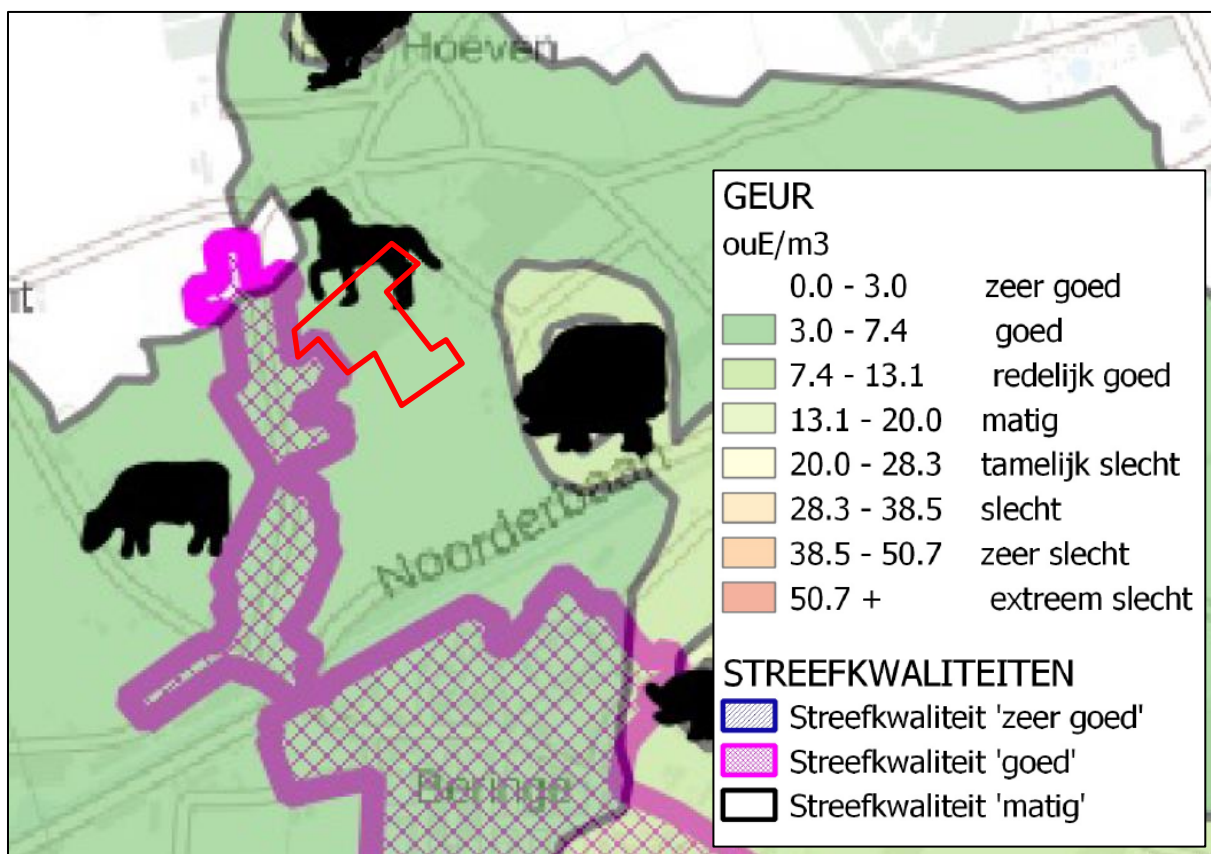
Een individuele berekening van de effecten van geur op omliggende woningen vanuit het glastuinbouwbedrijf is in onderhavig initiatief niet aan de orde. Voor een tuinbouwbedrijf geldt voor wat betreft het aspect geur een vaste richtafstand ten opzichte van omliggende gevoelige objecten. Ten aanzien van de toetsing aan deze richtafstand wordt verwezen naar paragraaf 4.2.5.

Voor- en achtergrondbelasting

De mate van geurbelasting ter plaatse van de bedrijfswoning en de uitbreiding van de kas kan opgesplitst worden in de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

Een berekening ten aanzien van de voorgrondbelasting is in onderhavig geval niet noodzakelijk. Omliggende veehouderijen, met diercategorieën ten aanzien waarvan een geurberekening gemaakt dient te worden, liggen op minimaal 200 meter afstand. Over een dergelijke afstand zijn ten aanzien van voorgrondbelasting geen beperkingen te verwachten. Bovendien zijn omliggende woningen en/of andere geurgevoelige objecten van derden dichterbij deze veehouderij gelegen en dus ook eerder beperkend dan de uitbreiding van de kas of de bedrijfswoning van initiatiefnemer. Het aspect voorgrondbelasting vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

Qua achtergrondbelasting is in beginsel de kaart 'Achtergrondbelasting geur scenario 1 juli 2021' uit het 'Herijking & Monitoring beleid IV' gehanteerd. Conform deze kaart geldt ter plaatse een achtergrondbelasting die beoordeeld kan worden als 'goed'. Daarmee is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is een verdere berekening niet noodzakelijk.



Afbeelding 6. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur scenario 1 juli 2021 (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Op basis van zowel het individuele als cumulatieve effect is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling, die voldoet aan de geurregeling.

4.2.5 Bedrijven en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. 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.

De belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie. Dit zijn afstanden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) of een gemengd gebied. De omgeving van onderhavige planlocatie kan het beste gedefinieerd worden als een gemengd gebied.

De milieuruimte van bestaande bedrijven in de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd aan de hand van SBI-code en grootste bijbehorende VNG-afstand voor stof, geur, geluid en gevaar. Deze is afgezet tegen de werkelijke afstand in de beoogde situatie. De werkelijke afstand bedraagt daarbij de kortste afstand gemeten van bouwvlak tot woning nr. 24 of uitbreiding kas. Aangezien onderhavig initiatief uit 2 onderdelen bestaat (huisvesting en uitbreiding kas) is per onderdeel een overzicht uitgewerkt.

Huisvesting arbeidsmigranten (in woning Kaumeshoek 24)

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'gemengd gebied'				Werkelijke afstand tot woning
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 22A	011, 012, 013	0	0	10	0	3
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 22	011, 012, 013	0	0	10	0	60
Agrarisch glastuinbouw	Kaumeshoek 21B	011, 012, 013	0	0	10	0	36
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 20	011, 012, 013	0	0	10	0	210
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 25	011, 012, 013	0	0	10	0	40
Horeca / zorgwoning	Hoogstraat 70	561 / 5510	0	0	0	0	130
Autogarage	Hoogstraat 54	451, 452, 454	0	0	10	0	200

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor 1 bedrijf niet voldaan kan worden aan de richtafstand(en). Voor het bedrijf aan de Kaumeshoek 22A geldt echter dat sprake is van een reeds bestaande situatie. De beoogde wijziging heeft betrekking op het gebruik van de bedrijfswoning. Voor wat betreft het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning geldt dat enkel sprake is van een overschrijding van de richtafstand voor het aspect geluid. De bedrijfswoning betreft in de huidige vorm echter reeds een geluidgevoelig object waarmee het bedrijven aan de Kaumeshoek 22A rekening dienen te houden. Dit wijzigt door het gebruiken van de woning voor het huisvesten van arbeidsmigranten niet. In de huidige situatie kan gesproken worden van een aanvaardbare situatie, dat mag dan ook verwacht worden voor de beoogde situatie. Volledigheidshalve dient tevens vermeld te worden dat op 23-04-2023 een ontwerp wijzigingsplan ter inzage is gelegd waarbij de grondgebonden bestemming voor de locatie Kaumeshoek 22A omgezet wordt in de bestemming 'Wonen'.

Uitbreiding kas

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstand VNG 'gemengd gebied'				Werkelijke afstand tot uitbreiding kas
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 22A	011, 012, 013	0	0	10	0	54
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 22	011, 012, 013	0	0	10	0	27
Agrarisch glastuinbouw	Kaumeshoek 21B	011, 012, 013	0	0	10	0	98
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 20	011, 012, 013	0	0	10	0	10
Agrarisch grondgebonden	Kaumeshoek 25	011, 012, 013	0	0	10	0	118
Horeca / zorgwoning	Hoogstraat 70	561 / 5510	0	0	0	0	200
Autogarage	Hoogstraat 54	451, 452, 454	0	0	10	0	175

Op bovenstaande tabel blijkt dat aan alle richtafstanden voldaan kan worden. Voor wat betreft de uitbreiding van de kas worden omliggende bedrijven dus niet in hen ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Effect ontwikkeling op omliggende objecten

Onderhavig planvoornemen behelst het uitbreiden van een glastuinbouwbedrijf en het huisvesten van arbeidsmigranten in de bestaande bedrijfswoning. Voor een glastuinbouwbedrijf geldt op basis van de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG een richtafstand, in gemengd gebied, van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Binnen een afstand van 10 meter rondom de beoogde uitbreiding van de kas zijn geen (geluid)gevoelige objecten van derden gelegen. Het huisvesten van arbeidsmigranten is niet opgenomen in de bedrijvenlijst. Hiervoor gelden dus geen richtafstanden in het kader van de VNG-lijst.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat ten aanzien van het aspect milieuzonering de andere bedrijven geen beperkingen opleveren voor onderhavig planvoornemen. Anderzijds worden door het planvoornemen deze andere bedrijven en nabijgelegen woningen niet in hun bedrijfsvoeringen c.q. activiteiten beperkt. Er kan dus gesproken worden van een aanvaardbare ontwikkeling.

4.2.6 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden 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.

De normen voor het risico dat burgers mogen lopen als gevolg van een ongeval met transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRVGS). Op basis van deze nota geldt het Basisnet Vervoer voor zowel wegen, spoorlijnen als vaarwegen. Hiermee moet voorkomen worden dat zich externe veiligheidsknelpunten zullen gaan voordoen langs spoor- en waterwegen en het hoofdwegenet.

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.

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.

Zoals al aangegeven is, 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 invloedgebied 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.

Op basis van de risicokaart van de provincie Limburg kan geconcludeerd worden dat binnen een straal van 500 meter rondom het projectgebied geen risicovolle objecten aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen beperking voor de realisatie van het bouwplan.

4.2.7 Milieueffectrapportage

Op 1 juli 2010 is de Wet Modernisering m.e.r. in werking getreden. Deze wet wijzigt de Wet milieubeheer daar waar het gaat om de procedures en de wettelijke bepalingen aangaande het (al dan niet verplicht) opstellen van een milieueffectrapport (MER) en heeft tot doel de regelgeving te vereenvoudigen. Samenhangend hiermee is op 1 april 2011 het besluit tot wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. In de Wet milieubeheer is opgenomen in welke gevallen het maken van een MER verplicht is. Het huisvesten van arbeidsmigranten valt hier niet onder, een MER of MER-beoordeling is derhalve niet verplicht. Ook het toevoegen van 10.000 m² kas is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling is niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierbij wordt verwezen naar de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

4.3 Waterparagraaf

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan de benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beleidskader

Relevante beleidstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap Limburg, de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Tevens wordt gewerkt met de trits, hergebruik-bergen-infiltreren-afvoeren.

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

Het waterbeleid in de POVI sluit aan op de Europese Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Waterplan. Het provinciaal waterbeleid omvat de volgende strategische doelen:

- herstel sponswerking: het voorkomen van wateroverlast en watertekort in het regionale watersysteem, anticiperend op veranderde klimatologische omstandigheden;
- herstel van de natte natuur: het bereiken van ecologisch gezonde watersystemen en grondwaterafhankelijk natuur;
- schoon water: het bereiken van een goede chemische kwaliteit voor water en sediment;
- duurzame watervoorziening: het beschermen van water voor menselijke consumptie, zodanig dat voldoende water van de vereiste kwaliteit via eenvoudige zuiveringstechnieken beschikbaar is;
- een veilige Maas: het streven naar een acceptabel risico voor overstromingen in het rivierbed van de Maas.

De waterkundige waarden zijn in de Omgevingsverordening Limburg weergegeven op de kaarten 'Grondwaterbescherming' en 'Natuur'. Conform deze kaarten gelden er voor het plangebied geen waterkundige waarden.

Kenmerken van het watersysteem (huidige situatie)

Bodemgesteldheid en grondwater

De bodem in het projectgebied is tamelijk vlak. De maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 35,2 meter + NAP. De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit hoge zwarte enkeerdgronden welke is opgebouwd uit lemig fijn zand.

Conform de algemene gegevens van het Waterschap Limburg blijkt het plangebied een redelijke bodemdoorlatendheid te hebben van 0,45 tot 0,75 m/dag.

Ter plaatse geldt grondwatertrap VIII wat overeenkomt met een redelijk laag grondwaterregime, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op een hoogte van meer dan 140 cm-mv bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand zich op meer dan 180 cm-mv maaiveld.

Oppervlaktewater

In en in de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater / riolering

Het afvalwater wordt zowel in de bestaande als ook in de beoogde situatie geloosd op het gemeentelijke riool.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling (nieuwe situatie)

Onderhavig initiatief heeft tot doel het wijzigen van het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten en het uitbreiden van het bestaande kassencomplex met circa 10.000 m².

Het afvalwater van de wc, douche en keuken van de nieuw te realiseren huisvesting wordt, net als nu voor de bestaande woning, geloosd op de bestaande rioolaansluiting. In de huidige situatie zijn 4 arbeidsmigranten gehuisvest in de woning. Dat wordt met onderhavige aanvraag uitgebreid naar 14. Per saldo dus 10 extra personen. Per persoon wordt gerekend met 110 liter afvalwater per dag. Dat betekent dus per dag een extra productie van circa 1 m³ afvalwater. In de woning wordt een controlevoorziening gerealiseerd in de huisaansluiting op het riool, middels een T-stuk met inspectieputje. Hierdoor is het mogelijk om bij problemen te controleren wat de oorzaak is. Daarnaast is op perceel reeds een vuilopvang c.q. bufferput aanwezig met een capaciteit van ca. 4 m³. Vanuit deze buffer wordt geloosd op het riool. De buffer is van voldoende opvang om een calamiteit van 24 uur op te vangen. Het realiseren van extra buffercapaciteit en/of een nieuwe aansluiting is dan ook niet benodigd. Aangezien de hoeveelheid extra afvalwater circa 1 m³ zal bedragen, welke verdeeld over de dag vrijkomt, zal er nimmer meer dan 1 m³ per uur op het gemeentelijk riool geloosd worden. Verder is de wijziging van het gebruik van de woning uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant daar deze niet uitgebreid wordt.

Ten aanzien van de uitbreiding van de kas dient per 10 m² dakoppervlak 1 m³ bergingscapaciteit / infiltratiecapaciteit aanwezig te zijn (bui T=100 van 100 mm). Daarvan moet, conform de normen van het Waterschap Limburg, bij een glastuinbouwbedrijf 1/3^e kunnen infiltreren en 2/3^e opgevangen kunnen worden. In de beoogde situatie is ter plaatse circa 2,8 hectare kas aanwezig. Daarvoor is dus minimaal 1.870 m³ bergingscapaciteit nodig. Het bestaande, gerenoveerde, waterbassin heeft een bergingscapaciteit van 5.000 m³ en is dus ruim toereikend. In principe kan hiermee zelfs al het hemelwater opgevangen worden. In overleg met de gemeente Peel en Maas en het Waterschap zal gekeken worden of nog een infiltratievoorziening aangelegd dient te worden of dat met opvang in het waterbassin volstaan kan worden. Vanuit de bedrijfsprocessen zal niet meer afvalwater geproduceerd worden dan nu reeds het geval is (afvalwater bedrijf is enkel afkomstig van kantine en toiletten).

4.4 Kabels en leidingen

Grotere kabels en leidingen krijgen in een bestemmingsplan veelal een planologische beschermingszone door middel van een dubbelbestemming. Hiermee wordt de bedrijfszekerheid en de veiligheid van de betreffende leiding gewaarborgd.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is er geen sprake van een dergelijke dubbelbestemming in of in de nabijheid van het projectgebied. Blijkens kaarten van Gasunie, TenneT en Waterschapsbedrijf Limburg bevinden er zich in het projectgebied geen belangrijke (ondergrondse) leidingen. Het onderdeel kabels en leidingen vormt dan ook geen beperking voor onderhavig initiatief.

4.5 Wet natuurbescherming

De Europese natuurwetgeving is in Nederland, op het gebied van soort- en gebiedsbescherming, uitgewerkt in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze wet heeft tot doel alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten en natuurgebieden (Natura2000-gebieden) te beschermen en in stand te houden.

Natura2000

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura2000-gebied. Het planvoornemen behelst het uitbreiden van de aanwezige kas met een oppervlakte van circa 10.000 m² en het huisvesten van maximaal 14 arbeidsmigranten in de bestaande woning. Om eventuele effecten op Natura2000 gebieden in beeld te brengen is een beoordeling van de stikstofdepositie gemaakt, zie bijlage 3. Hieruit blijkt dat zowel voor de aanlegfase als ook de gebruiksfase geen toename van depositie op Natura2000-gebieden optreedt.

Flora en fauna

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten. Komen soorten van de beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op deze beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Om te beoordelen of het planvoornemen eventuele nadelige gevolgen heeft voor beschermde dier- en/of plantensoorten is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. Zowel qua flora als fauna zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Negatieve effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn er in of in de directe nabijheid van het projectgebied geen objecten gelegen met een cultuurhistorische waarde.

Archeologie

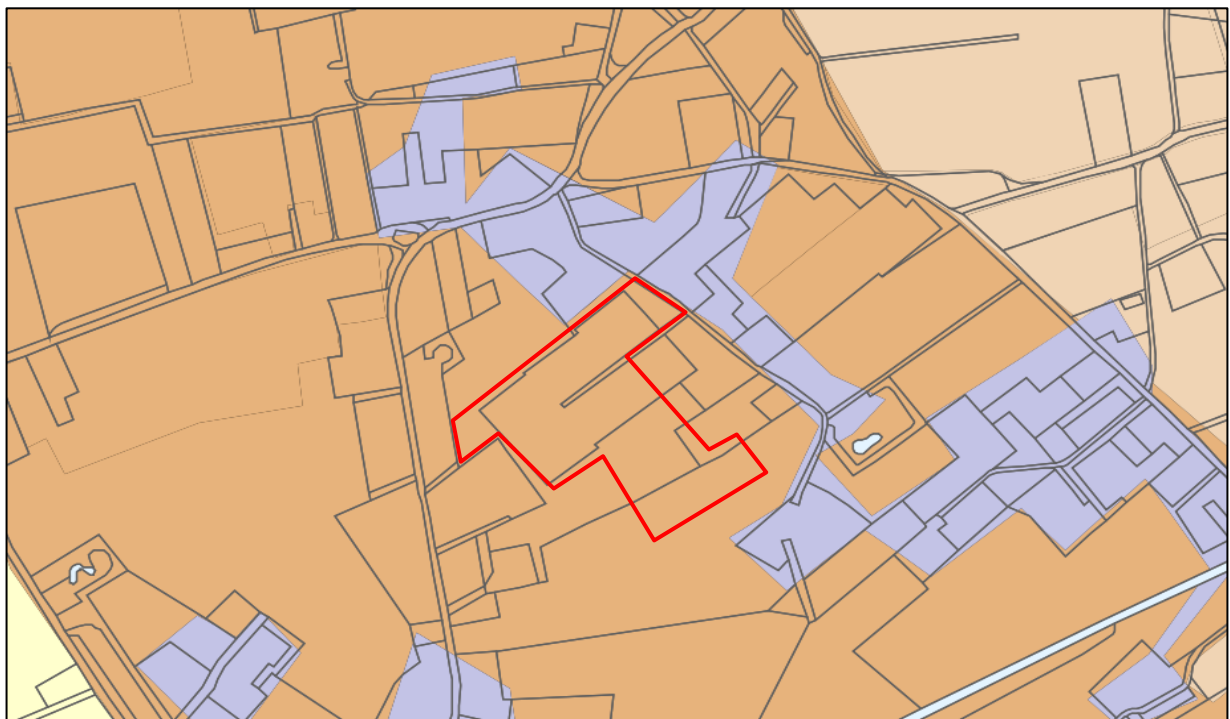
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992).

De gemeente Peel en Maas heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in een archeologische beleidskaart. Een uitsnede van deze kaart is in afbeelding 7 weergegeven. Uit de kaart blijkt dat er sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen archeologisch beleid doorvertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Gebieden waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen. Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde zijn er oppervlakte-

ondergrenzen met onderzoeksplicht opgenomen voor de bodemverstorende werkzaamheden. Wordt bij een bouwplan die oppervlakte-ondergrens overschreden dan dient er een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Op basis van de hoge verwachting is aan de gronden ter plaatse van de beoogde uitbreiding van de kas de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Bij deze dubbelbestemming hoort qua verstoringsoppervlakte een oppervlakte-ondergrens van 250 m² én een diepte-ondergrens van 0,4 meter. Daar deze ondergrens met het beoogde bouwplan overschreden wordt is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er sprake is van bodemlagen die potentieel archeologische resten kunnen bevatten. Deze worden verwacht op de overgang van de A-horizont naar de C-horizont. Deze overgang bevindt zich op een diepte van 80 tot 125 centimeter beneden maaiveld. Omdat de hoge archeologische verwachting gehandhaafd blijft, werd naar aanleiding van dit vooronderzoek geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren. Ten tijde van het onderzoek was echter nog niet bekend welke einddiepte de bodemingrepen zouden hebben. Uit de bouwtekeningen behorende bij deze aanvraag blijkt dat de poeren waarop de kas gefundeerd wordt zich tot een maximale diepte van 60 centimeter beneden maaiveld bevinden.



Gemeente Peel en Maas - Beleidsplan archeologie

Kaartbijlage III - Archeologische beleidskaart

(Herzien 29 juni 2015)

Legenda Beleid

Waarde	Planologisch regime	Soort gebied
Waarde - archeologie - Helden - Schrames	Oppervlakte >50 m ²	Helden - Schrames: middels opgraving vastgestelde hoge waarde; gemeentelijk handhavingprotocol
Waarde - archeologie 1	Vergunning RCE (Monumentenwet 1988)	Van rijkswege door ministerie OCW (RCE) beschermd archeologisch terrein
Waarde - archeologie 2	Oppervlakte >100 m ²	AMK-terreinen van zeer hoge archeologische waarde; cultuurhistorische objecten met archeologische waarde
Waarde - archeologie 3	Oppervlakte >100 m ²	Overige AMK-terreinen en historische bewoningskernen
Waarde - archeologie 4	Oppervlakte >250 m ²	Hoge archeologische verwachting
Waarde - archeologie 5	Oppervlakte >2500 m ²	Middelhoge archeologische verwachting
Gebied met lage verwachting	Geen voorschriften, eventueel voorschrijven begeleiding door lokale deskundigen	Lage of onbekende archeologische verwachting
Ontgrond / onderzocht	Geen voorschriften	Verstoorde of archeologisch vrijgegeven gebieden

Afbeelding 7. Uitsnede kaart archeologische waarden

Daarmee reiken de bodemingrepen zeker niet tot de diepte waarop eventuele archeologische resten (sporen en vondsten) te verwachten zijn. Het planvoornemen met bijbehorende graafwerkzaamheden heeft dan ook geen negatieve invloed op eventuele aanwezige archeologische waarden.

Een vervolgonderzoek is derhalve ook niet benodigd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief. De dubbelbestemming archeologie blijft voor het gehele plangebied gehandhaafd. Evengoed geldt in alle gevallen dat indien bij grondwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Peel en Maas, conform Erfgoedwet 2016, artikel 5.10.

4.8 Verkeer en parkeren

Het projectgebied ligt aan de Kaumeshoek, een ontsluitingsweg in het buitengebied. De locatie is goed ontsloten, men is vanaf de locatie namelijk relatief snel bij de N275 (via de Hoogstraat) of bij de A67 (via de Lorbaan).

De ruimtelijke ontwikkeling zal niet direct leiden tot een significant aantal extra verkeersbewegingen. Het aantal vrachtbewegingen zal namelijk nagenoeg gelijk blijven, enkel zullen deze per keer meer vracht komen laden. De vrachtwagens kunnen dus per keer efficiënter benut worden. Qua extra verkeer voor de huisvesting geldt dat dit personeel allemaal op eigen locatie werkzaam is en nu dus ook al per auto van en naar het plangebied komt. Doordat dit personeel in de beoogde situatie op de bedrijfslocatie zal verblijven zal het aantal verkeersbewegingen dan ook niet toenemen.

Op basis van de nota parkeernormen van de gemeente Peel en Maas dienen er voor de 14 arbeidsmigranten minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig te zijn (0,6 parkeerplaats per 2 personen). Hieraan wordt voldaan. Parkeren vindt, net zoals in de huidige situatie, plaats binnen de begrenzing van het projectgebied. Het erf beschikt hiervoor over een voldoende omvang.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

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

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2, lid 1 Bro).

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

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het gebruiken van een bestaand gebouw voor de huisvesting van maximaal 14 arbeidsmigranten en het uitbreiden van een kas met circa 10.000 m². In dat kader is dus sprake van een bouwplan. In dit geval zal een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten worden waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierin zal tevens een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning waarbij sprake is van strijd met het bestemmingsplan, dient ten behoeve van het voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening, vooroverleg te worden gevoerd conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders daarom overleg plegen met andere gemeenten wiens belangen bij het initiatief betrokken zijn, het waterschap en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is. Er hoeft geen overleg plaats te vinden met omliggende gemeenten.

De ontwerp omgevingsvergunning heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden. Het geanonimiseerde verslag daarvan is opgenomen in bijlage 6 van onderhavige onderbouwing.

6 PROCEDURE

6.1 Uitgebreide procedure omgevingsvergunning

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

BIJLAGEN

1. Landschappelijke inpassing

2. Historisch bodemonderzoek

3. Beoordeling stikstofdepositie

4. Quicksan flora en fauna

5. Archeologisch onderzoek

6. Omgevingsdialoog