

Ruimtelijke onderbouwing inbreiding Work and Stay



Projectnaam

Ruimtelijke onderbouwing inbreiding Work and Stay

Datum

Versie 1: 18 oktober 2022

Versie 2: 7 april 2023

Versie 3: 8 juni 2023

Opdrachtgever

Work & Stay



MATRIX Building Design

Projectleider



Vergelt 1F

5991 PJ Baarlo



1 Inhoud

2	Inleiding	3
2.1	Aanleiding.....	3
2.2	Verhoogde kwaliteit voor de arbeidsmigrant	4
2.3	Leeswijzer	4
3	Gebiedsprofiel en besluitprofiel.....	5
3.1	Gebiedsprofiel	5
3.2	Besluitprofiel	5
3.3	Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	6
4	Beleidskader	10
4.1	Rijksbeleid.....	10
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI).....	12
4.2.2	Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten 2016.....	13
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2021	14
4.3.2	Bestemmingsplan 'BreeBronne'	20
4.4	Algemene conclusie.....	20
5	Onderzoek	21
5.1	Bodem	21
5.1.1	Toetsingskader	21
5.1.2	Toetsing	21
5.1.3	Conclusie	21
5.2	Geluid	21
5.3	Luchtkwaliteit	21
5.4	Bedrijven en milieuzonering.....	21
5.5	Kabels en leidingen.....	21
5.6	Externe veiligheid	21
5.6.1	Toetsingskader	21
5.6.2	Toetsing	22
5.6.3	Conclusie	23
5.7	Ecologie	23
5.8	Verkeer en parkeren.....	23

5.9	Water	23
6	Afweging van belangen	24
6.1	Algemeen.....	24
6.2	Noodzaak.....	24
6.3	Veiligheid	24
6.4	Milieuaspecten	24
7	Uitvoerbaarheid	25
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.3	Procedure	25

Separate bijlagen:

- Bodemonderzoek
- Natuurtoets en adviesnotitie natuurwaarden BreeBronne
- Rapportage verkeersanalyse en advies Work and Stay
- Notulen Klankbordgroep Heidedal

2 Inleiding

Work and Stay hecht veel waarde aan het welzijn van haar gasten en de omgeving. Er wordt een gastvrije plek geboden die past bij de situatie en wensen van de gast. Een plek waarbij zowel de kwaliteit van huisvesting als de voorzieningen en de sfeer belangrijk zijn en huisvesting en werk maximaal ontkoppeld zijn. Hierin zijn in de laatste jaren al verschillende stappen gezet. Work and Stay wil echter vooruit blijven gaan. De commissie Roemer roept op tot meer leefruimte, meer privacy en minder afhankelijkheid. In lijn met het Rapport Roemer wil Work and Stay een inbreiding vorm gaan geven. In deze ruimtelijke motivering wordt de inbreiding toegelicht.

De inbreiding ziet er op toe dat het huidige logiesgebouw wordt uitgebreid. Echter, het maximum aantal van 750 gasten wat op dit moment op Work and Stay ingekaderd is binnen het vigerende bestemmingsplan, wordt niet verhoogd. Er komen vierkante meters bij met de uitbreiding, maar geen aantallen mensen. De bestaande chalets, die nu maximaal 4 of 5 personen huisvesten, zullen minder personen per chalet gaan huisvesten. De uitbreiding vangt deze verdunning op het terrein weer op waardoor het maximaal aantal personen gelijk blijft. Dit betekent dat er meer vierkante meters bebouwing per persoon wordt gecreëerd. Het aantal 1-persoonskamers wordt fors verhoogd van nu circa 20 % naar 50 %.

Met deze plannen zetten we sterker in op het bieden van een thuisgevoel. De bebouwing wordt vergroot, maar het aantal gasten blijft hetzelfde. Met de aanpassingen hebben gasten meer ruimte voor ontspanning, keuzevrijheid én privacy. Voorzieningen hoeven met minder gasten te worden gedeeld en een gast kan vaker kiezen voor een eenpersoonskamer. Het is voor gasten simpelweg aantrekkelijker om op het terrein te verblijven en te leven. Het logisch gevolg is dat Work and Stay aantrekkelijker wordt voor een hoger segment medewerker. Dit is een goede basis voor meer en betere integratie.

2.1 Aanleiding

Work and Stay is voornemens om het huidige logiesgebouw permanent te maken en het bestaande tijdelijk toegestane logiesgebouw uit te breiden. Het aantal personen blijft op het terrein gelijk conform het vigerende bestemmingsplan BreeBronne. De beoogde locatie betreft het perceel kadastraal bekend als Maasbree, sectie S, nr. 114. Het adres is Krayel 20.

Work and Stay is een huisvester voor arbeidsmigranten. Work and Stay is niet de werkgever, zij verhuurt aan bedrijven en aan individuele huurders. De huisvesting is bestemd voor 'shortstay'. Dit betekent dat er plek is voor arbeidsmigranten van 18 jaar of ouder tijdelijk op de locatie gaan verblijven. De huisvestingsvoorziening(en) kunnen niet worden getypeerd als een reguliere woning (woonfunctie) aangezien er geen sprake is van een zelfstandige ruimte, waarin sprake is van een afzonderlijk huishouden. Op locatie zijn gezamenlijke ruimtes aanwezig zoals de parkeervoorzieningen, de fietsenstallingen, lobby's, fitnessruimte en de winkel. De arbeidsmigranten verblijven tijdelijk, conform het geldende planologisch regime, maximaal 6 maanden op de locatie.

Conform artikel 1.1, lid 3 van het Bouwbesluit wordt een logiesverblijf aangemerkt als "een verblijf voor één enkel persoon of een afzonderlijke groep personen bestemd gedeelte van een logiesfunctie" en een logiesgebouw een "gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin meer dan een logiesverblijf ligt, dat is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute". In het logiesgebouw zullen per appartement één of twee personen verblijven. Ieder appartement bestaat uit een studio met kitchenette en eigen badkamer. Verkeersruimte en gezamenlijke voorzieningen als lobby, fitness en winkel worden gedeeld. Het pand kenmerkt zich derhalve als een logiesverblijf.

Het gehele Work and Stay terrein valt binnen het bestemmingsplan “BreeBronne”, vastgesteld op 14 april 2015. Op grond van dit bestemmingsplan geldt de bestemming ‘Recreatie-verblijfsrecreatie’ en ‘Specifieke vorm van wonen – short stay huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten’.

Ter plaatse is huisvesting van maximaal 750 arbeidsmigranten reeds permanent toegestaan en gerealiseerd. De vergunningsaanvraag ziet toe op permanent maken en uitbreiden van het bestaande tijdelijk toegestane logiesgebouw, niet in het aantallen te huisvesten personen.

2.2 Verhoogde kwaliteit voor de arbeidsmigrant

De reden waarom destijds een logiesgebouw in de eerste plaats is aangevraagd was ruimtegebrek. Het gebouw werd tijdelijk toegestaan, terwijl de bestemming en de aanduiding huisvesting formeel niet is beperkt tot 10 jaar. Ruimtegebrek is dus een permanent issue gedurende de tijd dat de bestemming en aanduiding huisvesting van kracht blijven. Gezien de wens om te investeren in ruimte voor de migranten en de fysieke ruimte met het beëindigen van het logiesgebouw alleen maar kleiner wordt, beogen wij om het logiesgebouw permanent te maken en te vergroten.

In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke motivering voorziet daarin.

2.3 Leeswijzer

De voorliggende ruimtelijke motivering is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, besluitprofiel en de ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het relevante beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 beschrijft de belangenafweging en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid beschreven.

3 Gebiedsprofiel en besluitprofiel

3.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied betreft het reeds ingerichte terrein van Work and Stay. Het terrein is ingericht ten behoeve van het verblijf van arbeidsmigranten met een capaciteit van 750 slaapplekken middels chalets en een logeergebouw bestaande uit 2 bouwlagen, servicegebouwen en een overdekte fietsenstalling. Ten behoeve van het parkeren is er op het terrein voldoende parkeergelegenheid gecreëerd conform de gestelde norm.

Het plangebied is gelegen ten noorden van het recreatiepark 'BreeBronne' en aan de rand van het Tuinbouwgebied Greenport Venlo, dit gebied is verder vorm gegeven in de beleidsplannen omtrent Klavertje 4. Verder zijn er nog in de directe omgeving langbouwgronden gelegen. De beoogde locatie betreft het perceel kadastraal bekend als Maasbree, sectie S, nr. 114. Het adres is Krayel 20.

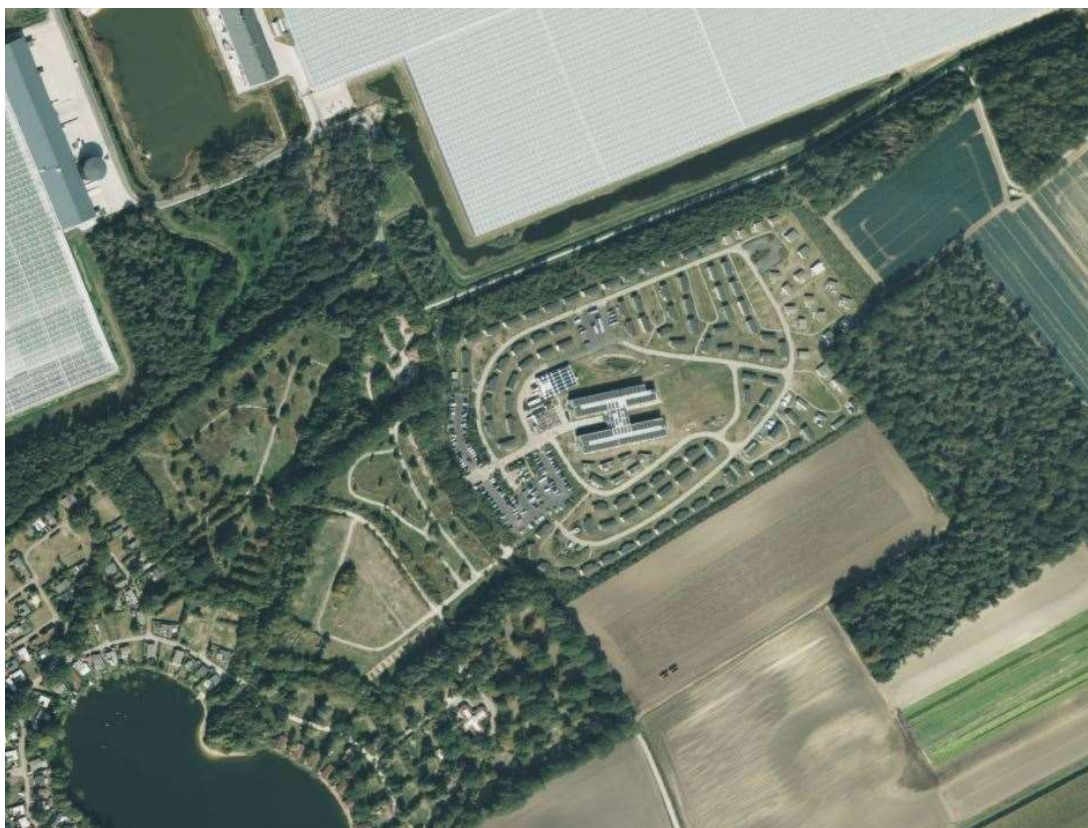
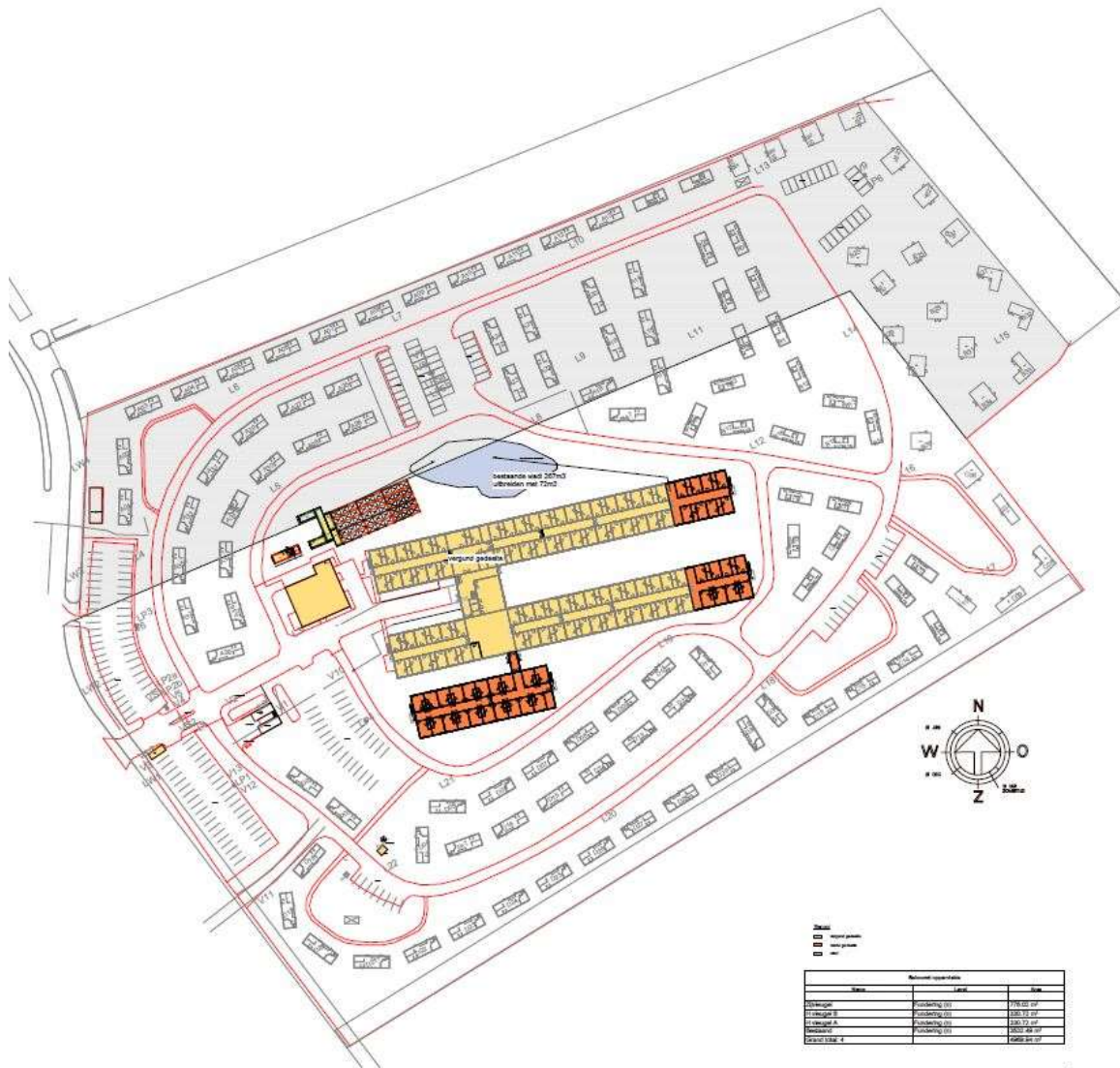


Foto www.Bing.nl

3.2 Besluitprofiel

Onderhavige ruimtelijke motivering richt zich op het permanent maken en uitbreiden van het bestaande tijdelijk toegestane logiesgebouw. Binnen het plangebied zal het logiesgebouw uitgebreid worden met 72 units waardoor de ruimtelijke huisvesting (meer leefruimte, meer privacy en minder afhankelijkheid) voor arbeidsmigranten gegarandeerd wordt.



Geel = vergund

Oranje = uitbreiding

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

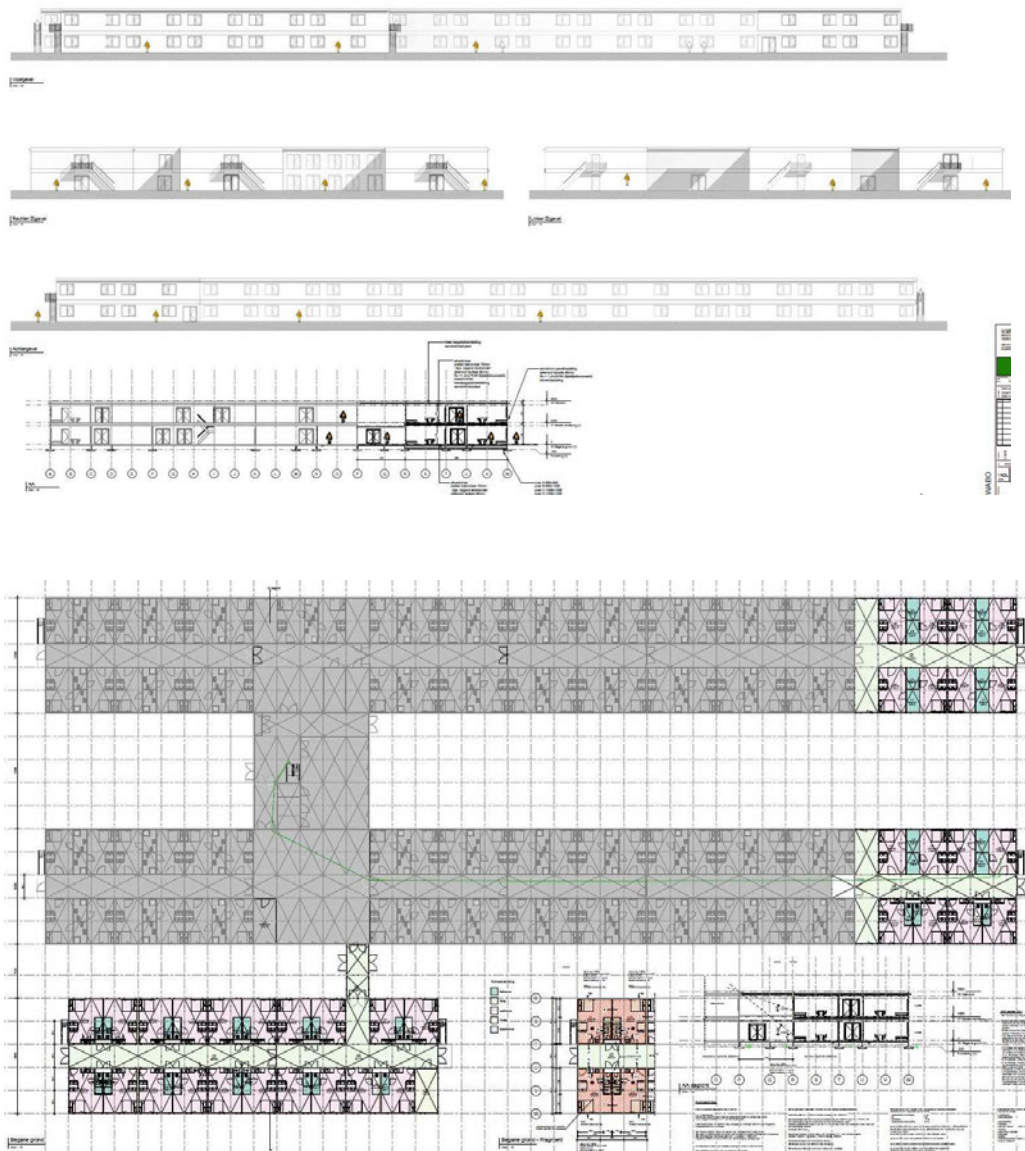
De beoogde ontwikkeling betreft het omzetten van een tijdelijke huisvesting (max 10 jaar) naar een permanente huisvesting logies arbeidsmigranten en het vergroten van de leefruimte door een uitbreiding van het bestaande logiesgebouw. Er is geen toename van het in het vigerend bestemmingsplan 'Breebronne' genoemde aantal personen (750). Er zullen dan ook geen extra belastingen zijn op het gebied.

De gewenste ontwikkeling past voorts bij de vraag van vandaag en morgen voor meer comfort voor arbeidsmigranten, gekoppeld aan efficiënt ruimtegebruik. Qua bouw wordt aangesloten bij bestaande gebouw/sfeer van het terrein.

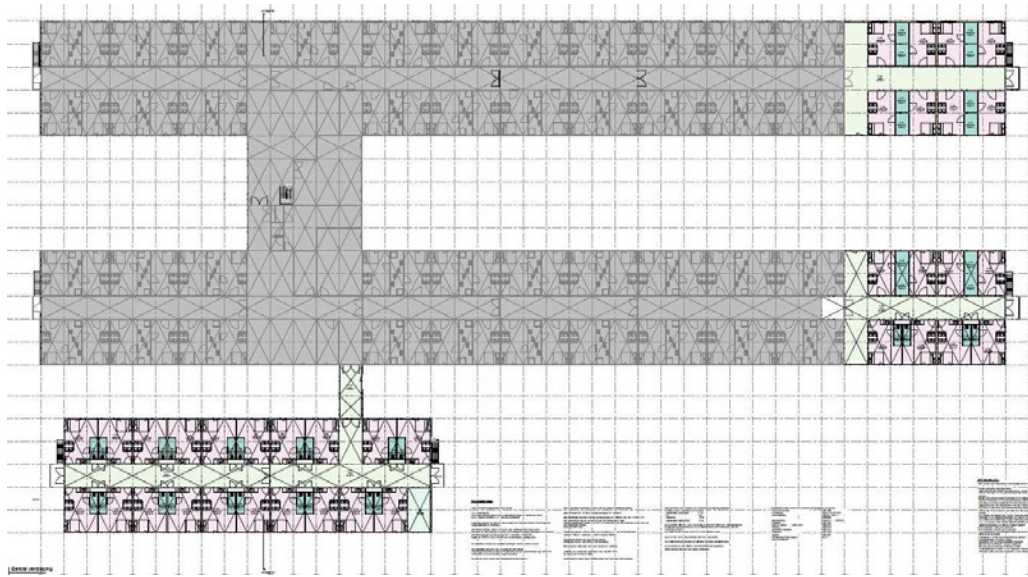
Conclusie:

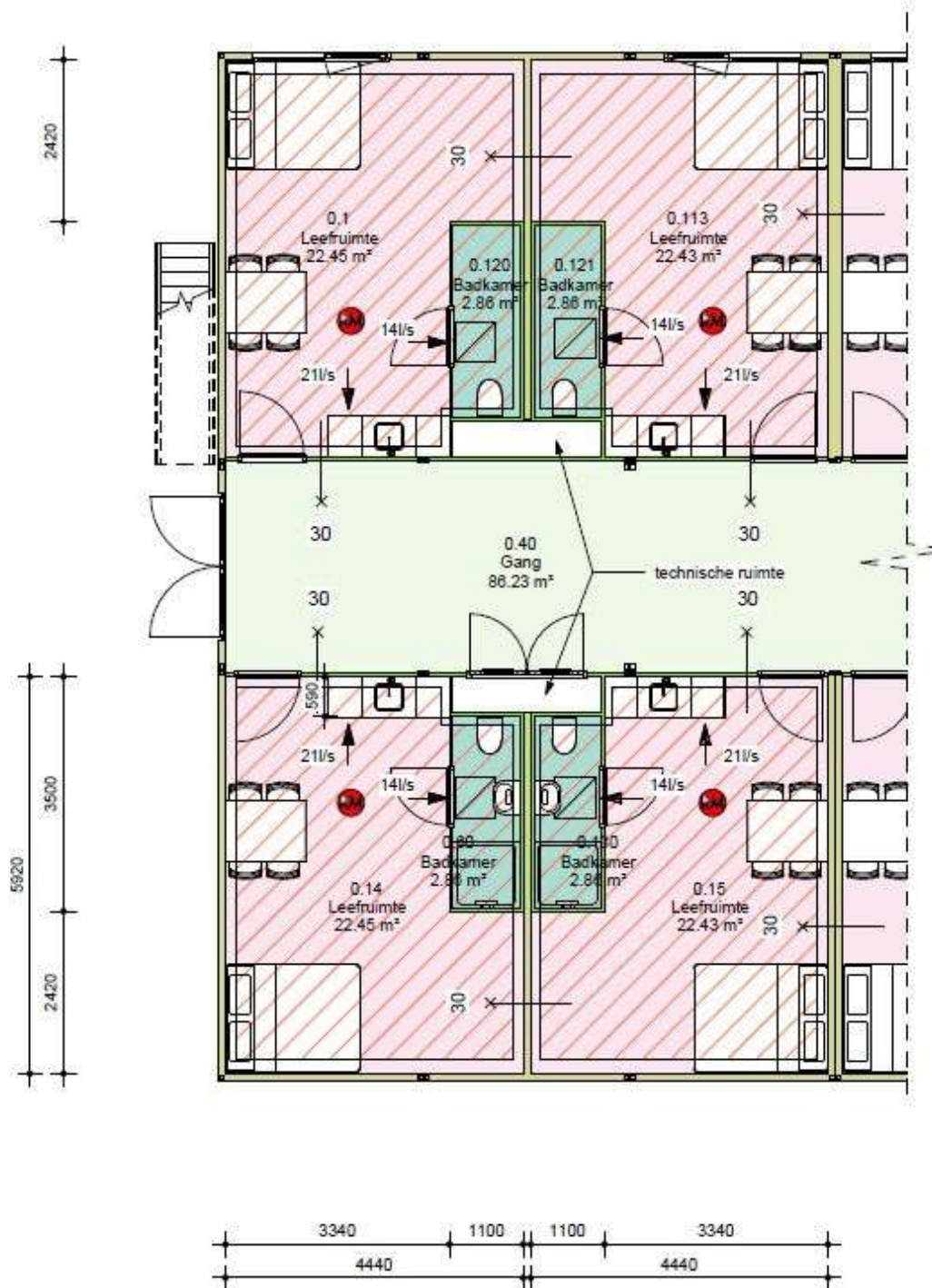
Deze ontwikkeling hebben geen negatieve ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten voor de omgeving.

Ruimtelijke onderbouwing inbreiding Work and Stay



Ruimtelijke onderbouwing inbreiding Work and Stay





Begane grond - Fragment

schaal 1 : 100

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Er worden drie afwegingsprincipes en 21 nationale belangen in de NOVI genoemd. De NOVI bevat geen specifieke beleidslijnen voor huisvesting arbeidsmigranten. Het Achtergronddocument Gebiedsbeschrijvingen, waarop de ontwerp-NOVI onder andere is gebaseerd, geeft voor de provincie Limburg aan dat voor de regionale economie arbeidsmigranten een belangrijke bijdrage leveren, wat onder andere om aandacht voor huisvesting vraagt.

Afweging

In deze ruimtelijke onderbouwing zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de realisatie van het initiatief.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald:

“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden.

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

Het doel van de Ladder is derhalve zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

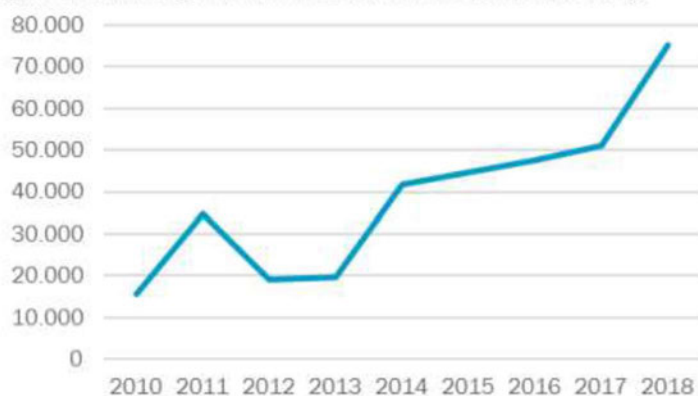
Afweging

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken, moet worden afgeweken van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Echter, het gaat niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien er geen nieuwe of andere activiteiten worden ontplooid. Volledigheidshalve is toch getoetst aan de uitgangspunten uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Groei arbeidsmigranten

Het aantal internationale werknemers in Nederland groeit, de provincie Limburg is hierin geen uitzondering. Sterker nog: procentueel gezien is het aantal internationale werknemers dat werkzaam is in de provincie Limburg sneller gegroeid dan in alle andere provincies in Nederland. Werkten in 2011 nog 34.900 internationale werknemers in Limburg, in 2018 is dit meer dan verdubbeld naar ruim 75.100. Dit brengt zowel kansen als uitdagingen met zich mee voor de economie en de leefomgeving.

Figuur 1-1: Ontwikkeling aantal internationale werknemers werkzaam in Limburg



Bron: Decisio, op basis van CBS Microdata

Tabel 3.3: voorlopige prognose aantal (werkende) arbeidsmigranten tot 2030

Regio	Verwachte groei	Verwachte aantallen in 2030
Noord Limburg	+39,400	70.700
Midden Limburg	+12,300	24.600
Zuid-Limburg	+13,900	28.600
Limburg	+65,600	123.900

De sterke groei van het aantal arbeidsmigranten betekent een evenredig grote vraag naar huisvesting. Een deel ervan kan worden opgevangen door sociale huur en koopwoningen, maar dit zal alleen voor de longstay een oplossing bieden. Voor de short stay arbeidsmigranten in Limburg betekent dit dat er tot 2030 zo'n 34.600 verblijfplaatsen nodig zijn.

Quickscan toekomstige vraag naar Arbeidsmigranten Noord-Limburg – Etil

Het onderzoek van Etil gaat in op de economische hoogconjunctuur in Nederland die tot gevolg heeft dat de arbeidsmarkt krapper wordt. De werkloosheid in Nederland daalt en ook op de arbeidsmarkt in onze regio zijn de gevolgen van de aantrekkende economie zichtbaar. Er is sprake van toename van de arbeidsmarktspanning en een toename van het percentage bedrijven dat door een tekort aan arbeidskrachten belemmeringen ervaart in de bedrijfsvoering. Afhankelijk van de realisatie van de economische ambities van de regio Noord-Limburg is er eind 2022 sprake van een personeelstekort van 7.500 tot 12.500 werkzame personen.

Etil verwacht dat in Noord-Limburg in 2022 een additionele behoefte aan 1100 tot 4800 arbeidsmigranten. Bij een doorkijk naar 2030 is de verwachting dat deze behoefte blijft bestaan. In deze periode neemt de potentiële beroepsbevolking in Noord-Limburg met ongeveer 13.400 personen af tot 198.900 in 2030. Tegelijkertijd neemt de werkgelegenheid naar verwachting toe. Onderstaande cijfers over 2016 zijn van SEO/Adviesbureau Etil uit een onderzoek van 2018. Daarin wordt ook aangegeven dat arbeidsmigranten de pilaar onder onze economie vormen:

- 371 duizend arbeidsmigranten in 2016 oftewel 514.000 banen in 2016 oftewel 4,7 % van de totale beroepsbevolking;
- Arbeidsmigranten leveren een substantiële bijdrage aan de economische groei: € 11 miljard van het nationaal inkomen in 2016 (SEO Economisch Onderzoek van April 2018) .
- Zonder arbeidsmigranten gaan de bedrijven naar het buitenland en zullen nieuwe bedrijven zich niet in Nederland vestigen met o.a. als gevolg minder werkgelegenheid voor Nederlanders;

Indien Work and Stay het aantal personen per unit zou verminderen zonder tegelijkertijd units bij te bouwen, zou het totale aantal huisvestingsplekken juist dalen. Op basis van bovenstaande onderzoeken kan worden gesteld dat onderhavig project daarom bijdraagt aan de invulling van deze behoefte aan arbeid én verblijfplaatsen, op een manier die past in provinciaal en lokaal beleid. De behoefte blijft namelijk bestaan, de ontwikkeling is vooral bedoeld om meer comfort te bieden aan de arbeidsmigranten.

Lokale arbeidsbehoefte

De omgevingsvergunning ziet toe op het realiseren van meer vierkante meters op het terrein van Work and Stay, waarna het reeds toegestane maximale aantal van 750 arbeidsmigranten op het terrein anders verdeeld gaat worden met meer privacy tot gevolg. De arbeidsbehoefte waarin wordt voorzien op Work and Stay verandert niet in de nieuwe situatie. De arbeidsmigranten die op Work and Stay worden gehuisvest werken in de directe regio, waaronder op het naastgelegen glastuingebied Siberië en in Peel en Maas gelegen bedrijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de provinciale omgevingsvisie vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg' (hierna te noemen: POVI Limburg).

De POVI Limburg is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door

ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen. De POVI is op 25 oktober 2021 in werking getreden en vervangt daarmee het Provinciaal Omgevingsplan Limburg uit 2014 (POL2014).

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdoggaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdoggaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd.

Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Op de beoogde locatie is reeds de huisvesting van arbeidsmigranten beoogd. Dit is mogelijk gemaakt middels het vigerend bestemmingsplan 'BreeBronne'.

Het voornemen voldoet hiermee aan de POVI.

4.2.2 Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten 2016

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

- Als algemeen uitgangspunt geldt het provinciale beleid zoals verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.
- Voor alle huisvestingsvormen geldt dat de huisvesting kwalitatief goed moet zijn, waarbij het voldoen aan de op het moment van de benodigde besluitvorming actuele SNF-normen de ondergrens is. Met betrekking tot het beheer van huisvestingslocaties dienen afspraken gemaakt en geborgd te worden tussen de gemeente en verhuurder.
- Huisvesting van arbeidsmigranten moet zoveel mogelijk plaatsvinden in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden of dorpen.
- Huisvesting binnen de planologische bestemming bedrijventerrein is niet toegestaan.
- Nieuwbouw buiten de reguliere woningvoorraad ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is uitgesloten, tenzij het gaat om transformatie van bestaande bebouwing (sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde plek).

- Huisvesting op recreatieterreinen is conform Omgevingsverordening Limburg 2014 niet toegestaan. Uitzondering hierop is huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van maximaal 10 jaar op óf te saneren recreatieterreinen óf te revitaliseren recreatieterreinen. Dit is tijdelijk mogelijk onder voorwaarde dat een deel van de inkomsten wordt gebruikt om de sanering of revitalisering te bekostigen. Deze voorwaarde is geborgd in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Huisvesting van arbeidsmigranten kent de volgende prioritering:

1. Huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen.
2. Huisvesting binnen de bestaande (eventueel te saneren of transformeren) bebouwing in of nabij bestaand 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. Dit is niet het geval.

De uitgangspunten van de beleidsnotitie huisvesting zien toe op het creëren van nieuwe huisvestingslocaties. Hiervoor moet zoveel mogelijk bestaande bebouwing gebruikt worden. Echter het plan van Work and Stay behelst geen nieuwe huisvestingsplekken. Bovendien wordt voor het inbreidingsplan van Work and Stay al maximaal gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Er worden geen extra huisvestingsplekken gecreëerd: er wordt meer privacy gecreëerd door het vergroten van het bebouwde oppervlak per persoon. Hiervoor is draagvlak bij de omwonenden van het bedrijf. Tevens is dit conform de gedachte achter Rapport Roemer “Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan (2020)”. De pilaren waar Roemers aanbevelingen op steunen zijn: meer leefruimte, meer privacy en minder afhankelijkheid.

Afweging

Met de beoogde ontwikkeling wordt het reeds toegestane maximale aantal van 750 personen op een andere manier verdeeld over het bestaande huisvestingsterrein van Work and Stay, waardoor meer privacy en comfort ontstaat voor de arbeidsmigrant.

Het is niet mogelijk om in het bestaand bebouwd gebied gebruik te maken van bestaande bebouwing. De huisvesting wordt gerealiseerd binnen bestemmingsplan BreeBronne, waar de huisvesting van short stay uitzendkrachten reeds is toegestaan. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de uitgangspunten van de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleid huisvesting short stay arbeidsmigranten 2021

De gemeenteraad van Peel en Maas heeft op 10 mei 2021 nieuw beleid vastgesteld voor de huisvesting van short stay arbeidsmigranten. Het vorig beleidskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten dateerde uit april 2019. In april 2019 is het beleid huisvesting arbeidsmigranten short stay vastgesteld. Dat beleid liet een verruiming van huisvestingsmogelijkheden toe om te voorkomen dat de

economische ontwikkeling afremt door gebrek aan arbeidskrachten. Daarnaast stimuleren we dat de short stay arbeidsmigrant zich voor langere tijd of permanent hier vestigt. Op 22 juni 2020 heeft het college het besluit genomen geen nieuwe aanvragen om een ruimtelijke toestemming en geen nieuwe principeverzoeken voor huisvesting arbeidsmigranten in behandeling te nemen. Met het inlassen van een tijdelijke stop nam het college de tijd en ruimte om de uitrol en de gevolgen van het huisvestingsbeleid sinds april 2019 te evalueren. De uitkomst van deze evaluatie en de onderstaande ontwikkelingen hebben geleid tot een aanpassing van het huisvestingsbeleid.

De belangrijkste wijzigingen van het beleid 2021 ten opzichte van het beleid 2019 laten zich als volgt samenvatten:

- Nieuwe initiatieven zijn welkom voor vooral 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 wel in de kern plaatsvinden, indien het gebouw, de omgeving en het woon- en leefklimaat gegarandeerd is.
- Voor maximaal 3 nieuwe grootschalige initiatieven van 200 plaatsen is nog maar beperkt plaats. Deze worden alleen toegelaten op locaties die dat vanuit draagkracht kunnen hebben. De bevoegdheid daarvoor ligt bij het college. Woningen in de kernen zijn bedoeld voor inwoners en arbeidsmigranten die er langer willen verblijven. Om zicht te krijgen op kamersgewijze verhuur wordt hiervoor een meldplicht op basis van de APV ingesteld, totdat de verhuurdersvergunning als passend instrument ontwikkeld is.

Het voorgaande beleid uit 2014 kende de indeling van arbeidsmigranten naar short stay, mid stay en long stay. Omdat bij de uitvoering van het beleid is gebleken dat deze indeling niet werkt en niet aansluit bij de praktijk, is in de regio en in het nieuwe coalitieakkoord afgesproken alleen nog short stay en long stay te onderscheiden. Het nieuwe beleid omtrent short stay arbeidsmigranten gaat in de basis uit van een aantal overwegingen, namelijk:

1. Maatschappelijke verantwoordelijkheid

De gemeente ambieert een warm welkom door de gemeente en werkgever. Voldoende huisvesting van de juiste kwaliteit is daar de belangrijkste pijler van. Goed werkgeverschap is de tweede belangrijke pijler om de ambitie van aantrekkelijke regio waar te kunnen maken. De arbeidsmigrant die voor werken en wonen voor de regio heeft gekozen, wil de gemeente verleiden om in de gemeente/regio te blijven. De Gemeente Peel en Maas vraagt werkgevers om bij de aanvraag om huisvesting kenbaar te maken hoe zij het begrip goed werkgeverschap vormgeven. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor:

- het wegwijs maken in de omgeving;
- de doorgroei van flexcontract naar een vervolgcontract;
- educatie van taal en beroepsvaardigheden;
- erkenning van diploma's;
- doorgroei naar een zelfstandige woning, indien gewenst door de arbeidsmigrant of na afloop van de short stay termijn.

Bij initiatieven voor de huisvesting van meer dan 80 arbeidsmigranten wordt de naleving van het goed werkgeverschap vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

2. Locatie van de huisvesting

Een geschikte locatie:

- zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor buurtbewoners én arbeidsmigranten;
- is in alle redelijkheid de juiste plek voor dit concrete initiatief;

- is aantoonbaar afgestemd met de omgeving (bedrijven en omwonenden die wat kunnen gaan merken van de huisvesting) voordat de aanvraag voor de huisvesting wordt ingediend;
- levert geen beperking op voor bedrijven binnen wiens invloedssfeer de huisvesting plaatsvindt;
- past in het ruimtelijk beleid van de provincie dan wel het Rijk.

Huisvesting van arbeidsmigranten is niet gewenst op industrieterreinen, locaties voor verblijfsrecreatie en recreatiewoningen. Huisvesting van arbeidsmigranten van meer dan 8 personen is niet gewenst binnen de kernen, aangeduid op de contouratlas Limburg.

3. Kwaliteit van de huisvesting

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

- het gebruik van bestaande bebouwing staat voorop;
- nieuwbouw alleen als aangetoond kan worden dat in bestaande bebouwing geen ruimte is;
- permanente woonunits alleen als nieuwbouw niet haalbaar of rendabel is;
- tijdelijke woonunits alleen voor seizoensarbeid/peikmomenten;
- 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 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;
- 2-persoonskamers zijn wenselijk, voor arbeidsmigranten die daar behoefte aan hebben.

4. Termijn short stay

Bij initiatieven voor huisvesting mag de arbeidsmigrant standaard 18 maanden in de huisvesting verblijven. De initiatiefnemers moet altijd motiveren hoe lang de arbeidsmigranten nodig zijn voor het werk dat ze doen. Om de doorstroming naar reguliere huisvesting te bevorderen is het bovendien van belang te controleren of de arbeidsmigrant de verplichting zich in te schrijven in de BRP nakomt. Het is van belang om een goede registratie van alle aanwezige personen in de gemeente te hebben.

5. Huisvesting bij agrarische bedrijven en overige lokale bedrijven

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

6. Huisvesting in piekmomenten bij agrarische bedrijven

Peel en Maas maakt het voor agrarische bedrijven die alleen tijdens piekmomenten behoefte hebben aan extra arbeidskrachten mogelijk om voor de opvang van piekmomenten maximaal 4 maanden maximaal 40 personen te huisvesten in tijdelijke woonunits. De woonunits moeten voldoen aan de SNF-norm en moeten na afloop van het piekmoment weer worden verwijderd.

7. Huisvesting in woningen

Woningen zijn in hoofdzaak bedoeld voor permanente bewoning.

Arbeidsmigranten die langer dan 18 maanden op dezelfde locatie willen verblijven, in gezinsverband leven en arbeidsmigranten met kinderen onder de 18 horen niet thuis in huisvestingslocaties voor short stay. In het bestemmingsplan is een woning gedefinieerd voor een gezin of voor maximaal 4

personen niet behorend tot hetzelfde huishouden.

8. Parkeren

De huisvestingsinitiatieven moeten voldoen aan het parapluplan Parkeernota Peel en Maas zoals vastgesteld op 19 juni 2018. Initiatiefnemers moeten zorgdragen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en als dat niet lukt, motiveren waarom.

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.

10. Beheer en toezicht

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

11. Exploitatievergunning

Toezicht en beheer komt ook in de op grond van de Algemene plaatselijke verordening (APV) benodigde exploitatievergunning terug.

14. De juiste plek

De huisvesting van arbeidsmigranten op een bepaalde locatie moet in alle redelijkheid op de juiste plek zijn. Er dient derhalve voldaan te zijn aan het begrip goede ruimtelijke ordening.

3.4.1.1 Afweging

In de paragraaf afweging wordt nogmaals dezelfde indeling gebruikt van de hoofdstukken van het gemeentelijk beleid ten einde de leesbaarheid te vergroten.

1. Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Ten aanzien van punt 1 kan worden gesteld dat in overeenstemming met de uitgangspunten van het college de arbeidsmigranten onderhavig initiatief ziet op kwalitatief goede huisvesting. Work and Stay is niet de werkgever echter ontzorgt werkgevers volledig op het gebied van huisvesting. Verder verwacht Work and Stay van haar klanten, waar zij de rol van werkgever bekleden, dat er sprake is van een verantwoordelijk werkgeverschap. Hiervoor hanteert Work and Stay binnen een beheerszorgsysteem een ketenverantwoordelijkheid. Met werkgevers wordt jaarlijks een gesprek aangegaan waarbij de checklist doorgesproken wordt en samen ingevuld. De checklist is toegevoegd als bijlage.

Het wegwijs maken in de omgeving is een belangrijke factor binnen Work and Stay. Nog voor vertrek naar Nederland krijgt de gast van Work and Stay emails conform het communicatieplan. Zo wordt uitgelegd hoe te rijden naar de locatie, wat voor zaken men juist wel of niet mee moet nemen en wat de medewerker kan verwachten bij zijn of haar komst naar Nederland. Dit bevat onder andere informatie over wonen in de huisvesting, over de omgeving van de huisvesting (hierbij kan gedacht worden aan winkels, recreatiemogelijkheden), gebruik van vervoersmiddelen en betaald data. Kort na aankomst in Nederland krijgt de medewerker opnieuw informatie, deze informatie is meer gericht op

beheer en het gewenste gedrag in de directe omgeving van Work and Stay. In alle informatie wordt ook verwezen naar de receptie van Work and Stay als aanspreekpunt voor de huisvesting. Zodra de werknemers gearriveerd zijn worden ze welkom geheten en persoonlijk begroet door de receptie-medewerkers van Work and Stay.

Indien gasten langer dan 14 dagen verblijven, wordt aandacht gegeven aan diverse zaken die relevant zijn voor gasten die langer in de regio willen blijven, namelijk:

- Informatie over taalcursussen;
- Hoe in te schrijven bij de huisartsenpost/healthcare for internationals in Venlo;
- De mogelijkheid om in te schrijven bij de woningcorporatie;
- De plicht tot inschrijven BRP;
- De mogelijkheid om je te wenden tot de vertrouwenspersoon binnen Work and Stay.

Het is zeer onwenselijk dat een arbeidsmigrant “tussen wal en schip valt” en Work and Stay zal dit daarom altijd proberen te voorkomen. Wanneer een medewerker overgaat naar een werkgever vervalt de plek in de huisvesting van de werkgever. Work and Stay eist van alle werkgevers dat minimaal vijf dagen onderdak binnen de door de werkgever afgenomen huisvesting wordt geboden en dat de laatste dag van het verblijf niet in het weekeinde valt. Daarnaast moet de werkgever de werknemer begeleiden naar “de volgende stap”, door het bieden van vervoer naar het thuisland indien werknemer niet langer in Nederland kan of wil blijven. Als de werknemer in Nederland wil blijven dan is het mogelijk om huisvesting direct van Work and Stay te huren.

Als een werknemer langere tijd in Nederland wil verblijven, wordt zowel door de werkgever als door Work and Stay zelf verwezen naar de reguliere woonvoorraad. Met name het op tijd inschrijven bij Thuis in Limburg wordt actief voorgesteld.

2. Locatie van de huisvesting

Ten aanzien van punt 2 geldt dat uit hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de arbeidsmigranten.

In de omgeving zijn geen woningen op korte afstand gelegen Work and Stay heeft een klankbordgroep met omwonenden die tweemaal per jaar bij elkaar komt. Tijdens die bijeenkomsten worden opvallende zaken over en weer besproken.

Bovendien levert de huisvestingsvoorziening geen beperking op voor nabijgelegen bedrijven. Het initiatief past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie en het Rijk. Tot slot is het initiatief besproken met de omgeving middels een omgevingsdialoog. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de huisvesting van arbeidsmigranten volgt uit het bestemmingsplan waar deze aanvraag geen verandering aanbrengt. Het gaat hier niet om een wijziging van het aantal arbeidsmigranten maar een wijziging van de manier waarop de gasten worden gehuisvest.

3. Kwaliteit van de huisvesting

Ten aanzien van punt 3 geldt dat de kamers voor de arbeidsmigranten ruimschoots voldoen aan de actuele SNF-normen. Met de beoogde ontwikkeling wordt bewerkstelligd dat het aantal 1-

persoonkamers van nu circa 20 % naar 50 % verhoogt wordt, waardoor het comfort- en privacyniveau stijgt.

4. Termijn short stay

Ten aanzien van punt 4 geldt dat de arbeidsmigranten niet langer dan 6 maanden ter plaatse zullen verblijven en een digitaal nachtregister bijgehouden wordt. De inschrijving BRP wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.

5. Huisvesting bij agrarische bedrijven en overige lokale bedrijven

Punt 5 is niet van toepassing.

6. Huisvesting in piekmomenten bij agrarische bedrijven

Punt 6 is niet van toepassing.

7. Huisvesting in woningen

Punt 7 is niet van toepassing.

8. Parkeren

In bestemmingsplan BreeBronne is de parkeernorm reeds vastgesteld.

9. Landschappelijke inpassing

In bestemmingsplan BreeBronne is de inpassing reeds geregeld.

10. Beheer en toezicht

In iedere unit hangen de huisregels en bij de ingang hangen de parkregels. Er is 24/7 een persoon van Work and Stay aanwezig op het park. De beheerder is tevens 24/7 bereikbaar en kan binnen 15 minuten op de locatie aanwezig zijn om de arbeidsmigranten te begeleiden en indien nodig handhavend op te treden. Doordeweeks zijn er dagelijks, tijdens kantooruren circa 25 eigen medewerkers op de locatie aanwezig. Er is een bemande receptie gedurende 11 uur per dag en daarnaast ambulante receptie/sfeerbeveiliging in de avond- en nachturen. Er is altijd een aanspreekpunt aanwezig die de taal van de gasten spreekt.

Voor gasten en ook voor omwonenden wordt een klachtenprocedure gehanteerd met meldingenregister.

Work and Stay neemt tevens een verantwoordelijke houding aan waar het de omgeving van het park betreft. Zo is er aandacht voor veilig gedrag in verkeer, is er een gratis pendelbus van en naar de winkeliers van Maasbree en wordt het zwerfafval in een grote straal van het park wekelijks opgeruimd.

Beheer en toezicht is verder geregeld in de reeds verleende exploitatievergunning.

11. Exploitatievergunning

Aan Work and Stay is op 22 mei 2017 een exploitatievergunning verleend.

14. De juiste plek

Work and Stay huisvest al ruim 20 jaar lang zonder problemen voor voorzieningen in Maasbree voor arbeidsmigranten. De nu voorliggende aanvraag brengt daar geen wijziging in.

4.3.2 Bestemmingsplan 'BreeBronne'

Het besluit is gelegen binnen de op 14 april 2015 door de gemeenteraad van Peel en Maas vastgestelde bestemmingsplan BreeBronne.

Op het besluitgebied ligt de enkel bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Daarnaast liggen de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen-short stay huisvesting tijdelijke arbeidskrachten op camping' en 'reconstructiewetzone - uitbreidingsgebied. Conform dit bestemmingsplan zijn maximaal 750 arbeidsmigranten toegestaan. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het anders verdelen van de reeds toegestane maximaal 750 personen over het terrein van Work and Stay.

4.4 Algemene conclusie

In bovenstaande paragrafen wordt duidelijk dat de beoogde huisvesting van arbeidsmigranten in lijn is met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het anders verdelen van de reeds toegestane maximaal 750 personen over het terrein van Work and Stay. De huisvesting voldoet ruimschoots aan de actuele SNF-normen. De huisvesting is kwalitatief goed. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief een wenselijk initiatief is op grond van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

5 Onderzoek

5.1 Bodem

5.1.1 Toetsingskader

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieu-hygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

5.1.2 Toetsing

Er is een verkennend Bodemonderzoek (Rapportnr. 11100786-Ecosultancy en een geactualiseerd vooronderzoek Rapportnr.14081779-Econsultancy) in de separate bijlage toegevoegd.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om nader bodemonderzoek te adviseren.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.2 Geluid

De akoestische aanvaardbaarheid volgt uit het bestemmingsplan. Het aspect 'geluid' vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

De invloed en de gevolgen voor de luchtkwaliteit zijn niet anders dan de reeds bestemde situatie. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Het terrein voor de huisvesting wordt niet vergroot, waarmee de invloed van en op omliggende bedrijven en woningen niet anders is dan de nu reeds bestemde situatie. Het aspect 'verkeer' vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.5 Kabels en leidingen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en kaartgegevens van TenneT, de Gasunie en Waterschapsbedrijf Limburg komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de recreatieve ontwikkeling belemmeren.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Toetsingskader

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.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in

ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd.

Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

De huisvesting van arbeidsmigranten Work and Stay Krayel 20 te Maasbree kan worden gekenmerkt als kwetsbare object.

5.6.2 Toetsing

Risicokaart Door de provincie Limburg is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende 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.

Inrichting

Op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied is een propaantank van recreatiepark BreeBronne gelegen. Op het terrein zijn vakantiewoningen en overige voorzieningen voor recreatief verblijf gelegen. De inrichting is op de risicokaart vermeld vanwege de opslag van een bovengrondse propaantank (1x 80.000 liter). Het plangebied is op grote afstand van de inrichting gelegen. Er is geen

sprake van invloed op het plangebied. Alle overige inrichtingen op grotere afstand zijn voor het plangebied niet relevant.

Transport

Op circa 3 kilometer afstand ten noordoosten van het plangebied is de A67 gelegen en op circa 2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is de N275 gelegen. Via deze transportroutes kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de grote afstand tot het plangebied gelden er geen belemmeringen.

Hogedruk aardgastransportleidingen

De grootste inventarisatieafstand voor hogedruk aardgastransportleidingen bedraagt 5,8 kilometer. Gezien de grote afstand tot het plangebied gelden er geen belemmeringen.

5.6.3 Conclusie

Op basis van een inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen gelden ten aanzien van de realisatie van het plan.

5.7 Ecologie

De beoogde uitbreiding valt binnen het bestaande plangebied en zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben op de Flora en Fauna.

5.8 Verkeer en parkeren

De gevolgen voor verkeer en parkeren zijn gelijk aan de bestemde situatie omdat er niet meer arbeidsmigranten gehuisvest gaan worden. Vanuit het oogpunt van 'verkeer en parkeren' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Water

De gevolgen voor water en riool veranderen niet omdat het terrein niet wordt uitgebreid en er niet meer migranten worden gehuisvest. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het initiatief.

6 Afweging van belangen

6.1 Algemeen

Het nieuwe bouwvolume is strijdig met het bestemmingsplan "BreeBronne", ook al zijn de aantallen gehuisveste arbeidsmigranten wel al formeel toegestaan. Er zijn conform het vigerend bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden, waarmee het project wel gerealiseerd kan worden. Door het verlenen van een omgevingsvergunning kan de ontwikkeling, bestaande uit het bijbouwen van units waardoor de reeds gehuisveste arbeidsmigranten meer comfort geboden kan worden, mogelijk gemaakt worden. De beoogde huisvestingsvoorziening is bestemd voor 'shortstay'.

6.2 Noodzaak

Het plan volgt uit de wens om meer comfort te bieden aan de gasten. Voor de uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

6.3 Veiligheid

Incidenten die de veiligheid in het geding brengen, kunnen nooit volledig worden uitgesloten. Wel is het van belang dat zij zoveel mogelijk worden voorkomen en dat er adequaat wordt gehandeld, indien zij plaatsvinden. Veiligheid en leefbaarheid zijn de basisvoorwaarden voor een omgeving waarin mensen met elkaar samenleven. Zeker wanneer die mensen uit allerlei verschillende culturen komen. Ten behoeve van de huisvestingsvoorziening wordt gezorgd voor ondersteuning, registratie en begeleiding van bewoners bij aankomst, tijdens en bij vertrek van hun verblijf. Daarmee wordt zoveel mogelijk getracht eventuele spanningen weg te nemen en incidenten te voorkomen. Tevens zijn er huisregels beschikbaar zijn in iedere woonunit. Uit de paragraaf verkeer en parkeren (paragraaf 4.8) in onderhavige motivatie blijkt, dat er geen extra risico bestaat op verkeersonveilige situaties.

6.4 Milieuaspecten

In hoofdstuk 4 is reeds gemotiveerd dat er vanuit milieukundig perspectief geen belemmeringen zijn. Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat het anders verdelen van de reeds toegestane 750 arbeidsmigranten over het Work and Stay park over het reeds bestaande terrein, niet bezwaarlijk is en dat met het initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De milieugevolgen zijn niet anders ten opzichte van de reeds bestemde situatie.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Aangezien Work and Stay voornemens is om het huidige logiesgebouw permanent te maken en het bestaande tijdelijk toegestane logiesgebouw uit te breiden op een reeds ontwikkelde locatie binnen het vigerende bestemmingsplan BreeBronne, is er geen sprake van kosten die de gemeente kunnen raken. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van deze afwijkingsprocedure onder de reguliere Wabo procedure behoeft formeel geen vooroverleg te worden gevoerd.

Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer zijn in het kader van het omgevingsdialoog gesprekken gevoerd met omwonenden. Hierbij wordt gehandeld in de gedachte van “Handreiking participatie Peel en Maas: Het goede gesprek voeren”. Het verslag hiervan is gedeeld met de deelnemers en is als separate bijlage bij de omgevingsvergunning aanvraag ingediend.

7.3 Procedure

De uitgebreide procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen.

De aanvullingen die de Wabo geeft op afdeling 3.4 van de Awb zijn onder andere:

- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager onverwijld een ontvangstbewijs (art. 3.1 lid 2 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt de aanvrager zo snel mogelijk een bericht over de procedure en rechtsmiddelen (art. 3.1 lid 3 Wabo).
- Wanneer een ander bestuursorgaan dan B&W bevoegd gezag is, ligt het ontwerpbesluit ook ter inzage in de gemeente waar het project in hoofdzaak zal worden uitgevoerd (art. 3.12 lid 3 Wabo).
- Het bevoegd gezag stuurt aanvraag, ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit aan bepaalde personen of instanties. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft, de Inspectie of een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Overigens kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.
- 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).

- Het bevoegd gezag mag de beslistermijn van zes maanden éénmaal verlengen, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo)
- Voor gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3º, van de Wabo (het vroegere projectbesluit) geldt een speciale procedure:
- Het bevoegd gezag plaatst de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant.
- Het bevoegd gezag stuurt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit aan de eigenaar van de grond en eventuele beperkt gerechtigden daarop. Dit voor zover nodig met het oog op de toepassing van artikel 85 van de Ontheffingswet (art. 3.12 lid 2 Wabo). NB: artikel 85 van de Ontheffingswet is inmiddels vervallen. Wat hiermee nog de betekenis is van artikel 3.12 lid 2 Wabo kunnen wij niet zeggen.
- Het bevoegd gezag doet de mededeling van het definitieve besluit ook langs elektronische weg en stelt het beschikbaar op de landelijke voorziening (art. 6.14 Bor).

Bezwaar, beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan een bezwaarschrift worden ingediend bij het College van burgemeester en wethouders. Vervolgens kan tegen de beslissing op bezwaar beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.