



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Zandbergweg 11 te Helden

Gemeente Peel en Maas

Bestemmingsplan

Zandbergweg 11 te Helden

Gemeente Peel en Maas

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1894.BPL0192-ON01
Rapportnummer:	M140065.017/GPO
Opdrachtgever:	A.E.C. Vestjens Holding BV, de heer A. Vestjens
Opsteller:	M.P.H. Pouls, MSc
Status:	ontwerp
Datum:	20 februari 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Doel	6
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis.....	9
2.2	Bestaande situatie	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Limburgs Kwaliteitsmenu/intergemeentelijke structuurvisie.....	13
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	14
3.3.2	Structuurvisie.....	14
3.3.3	Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten	15
4	Planbeschrijving.....	19
4.1	Doelstellingen, uitgangspunten en beoogde planontwikkeling	19
4.2	Ruimtelijke effecten	23
5	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	25
5.1	Bodem	25
5.2	Geluid	25
5.3	Milieuzonering.....	26
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Externe veiligheid	29
5.6	Archeologie.....	32
5.6.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	32
5.6.2	Cultuurhistorie.....	33
5.7	Kabels en leidingen.....	34

5.8	Verkeer en parkeren.....	34
5.8.1	Verkeersstructuur.....	34
5.8.2	Parkeren	34
5.9	Waterhuishouding.....	35
5.9.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	35
5.9.2	Provinciaal beleid	35
5.9.3	Watertoets Waterschap Limburg	35
5.10	Natuur en landschap	36
5.11	Ecologie	36
5.11.1	Algemeen.....	36
5.11.2	Conclusie ecologie	37
5.12	Duurzaamheid	37
6	Juridische aspecten	39
6.1	Algemeen.....	39
6.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	39
6.2.1	Toelichting	40
6.2.2	Regels	40
6.2.3	Verbeelding	41
7	Uitvoerbaarheid.....	43
7.1	Grondexploitatie.....	43
7.1.1	Algemeen.....	43
7.1.2	Exploitatieplan.....	43
7.2	Planschade.....	44
8	Overleg en inspraak	45
8.1	Uitkomsten overleg.....	45
8.2	Vooroverleg	45
8.3	Overleg buurt	45
8.4	Inspraak	45
8.5	Formele procedure	46
8.5.1	Algemeen.....	46
8.5.2	Zienswijzen	46
9	Bijlagen.....	47

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer, dhr. Vestjens, exploiteert een vollegronds tuinbouwbedrijf (asperges, aspergeplanten en blauwe bessen) op meerdere locatie in de gemeente Leudal en Peel en Maas. Sinds enkele jaren heeft hij de locatie Zandbergweg 11 te Helden in eigendom alwaar blauwe bessen (volle grond) en asperges (kas) worden geteeld.

De locatie betreft een glastuinbouwlocatie (kas en loods) met bedrijfswoning. Naast de kas is een loods aanwezig. Daarnaast zijn er buitenvelden aanwezig waar de blauwe bessen aanwezig zijn.

Een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering betreft het inzetten van arbeidsmigranten. Deze zijn voornamelijk nodig tijdens de oogstwerkzaamheden (piekperiode). Voor asperges betreft dit het voorjaar en voor de blauwe bessen betreft dit de zomerperiode. Ook buiten deze maanden kan er soms sprake zijn van een noodzaak tot het huisvesten van arbeidsmigranten (ook voor collega-bedrijven). Daarnaast wenst initiatiefnemer het aanwezige pomphuisje planologisch te regelen. Beide aspecten zijn op dit moment planologisch niet toegestaan.

Op dit moment heeft het plangebied twee bestemmingen (Agrarisch – Glastuinbouw, incl. bouwvlak en Agrarisch).

1.2 Plangebied

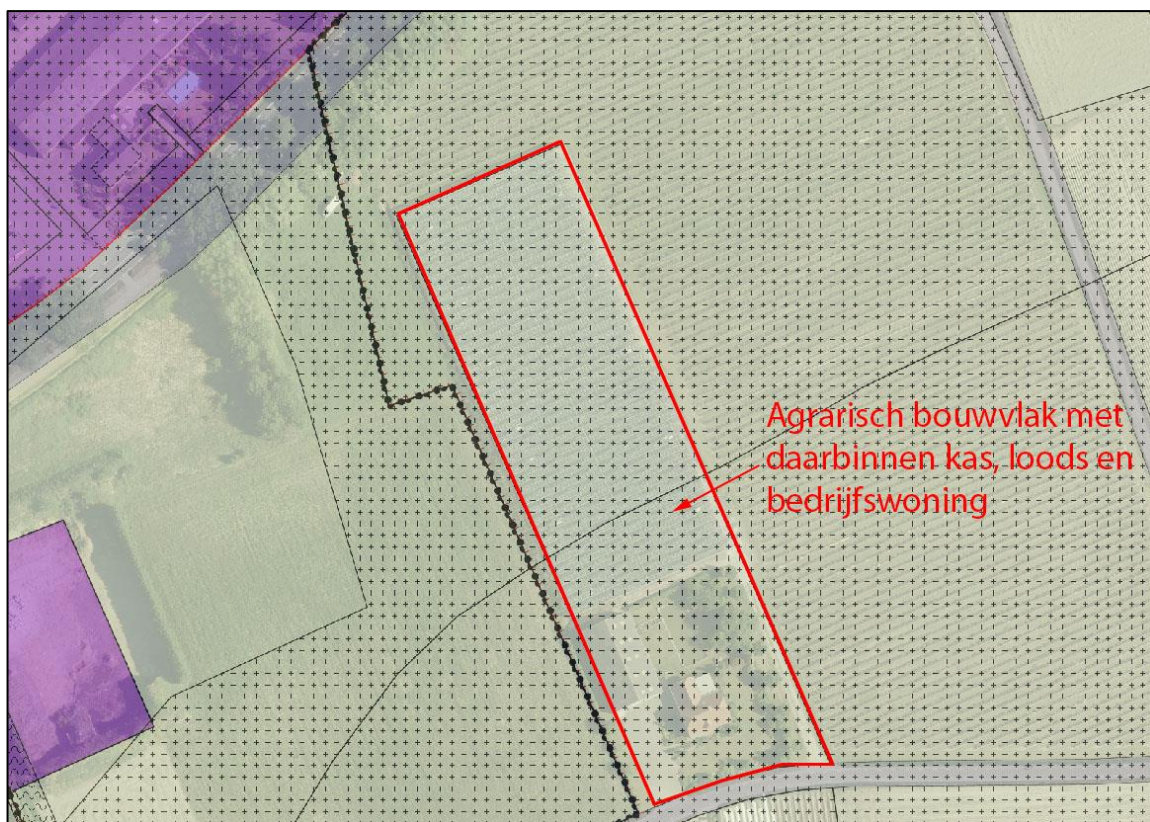
Het plangebied betreft meerdere kadastrale percelen aan de Zandbergweg 11. Het plangebied is gelegen op korte afstand van de N562 en de Maasbreeseweg (beide enkele honderden meters). Daarnaast is ten zuiden van het plangebied de kern Helden gelegen en ten westen van het plangebied het bedrijventerrein van Panningen. Het totale perceel waarbinnen de loods is gelegen heeft een oppervlakte van ca. 4,9 ha.

1.3 Doel

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het onderhavige project/plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Peel en Maas’, dat op 5 november 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De bestemmingen van het plangebied in dit vigerende bestemmingsplan betreffen: ‘Agrarisch – Glastuinbouw’ en ‘Agrarisch’.

Het planvoornemen past, zoals eerder gesteld, niet rechtstreeks binnen dit vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan met aanduiding plangebied

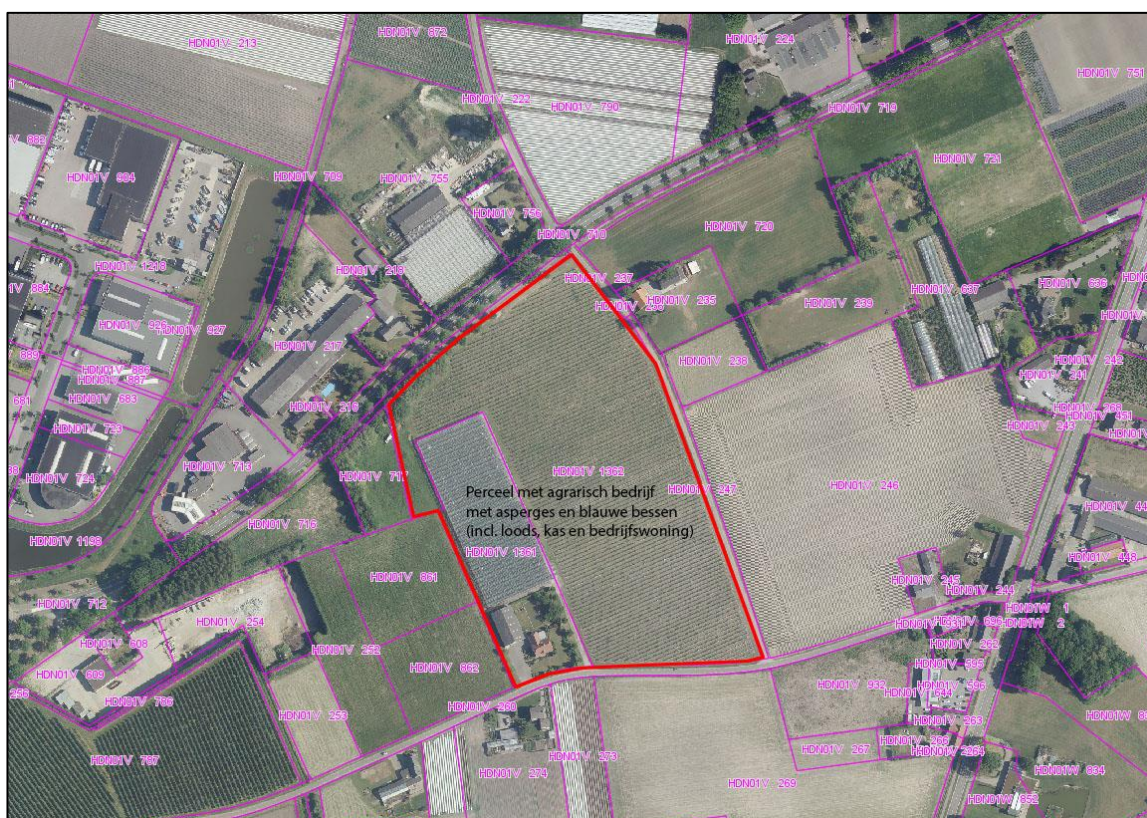
2 Beschrijving bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied kenmerkt zich in de bestaande situatie door de aanwezigheid van een kas, een loods, een bedrijfswoning met tuin, erf, overige omliggende agrarische gronden.

De locatie is de afgelopen decennia in gebruik geweest als (kleinschalige) glastuinbouwlocatie op deze locatie in het buitengebied van Helden.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

2.2 Bestaande situatie

Zoals hierboven op de luchtfoto is waar te nemen, is de locatie gelegen in het buitengebied van Helden in de gemeente Peel en Maas. Ten westen en ten oosten van de agrarische bedrijfslocatie zijn op enige afstand van het plangebied de doorgaande N562 en de Maasbreeseweg gelegen. De Zandbergweg is hier 'tussenin' gelegen.

Het plangebied kenmerkt zich door haar ligging in een overwegend gemengd gebied met agrarische en bedrijfslocaties (bedrijventerrein Panningen). Dit bedrijventerrein is gelegen ten westen van het plangebied aan de overzijde van de Maasbreeseweg. Aan de zuid-, noord- en oostzijde zijn er voornamelijk agrarische gronden aanwezig met verspreid enkele burgerwoningen en agrarische bedrijfslocaties aanwezig.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' en de vigerende structuurvisies van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is, dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten, dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft ruimte na voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en verder dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

Wanneer bovenstaande uitgangspunten worden toegepast op onderhavig planvoornemen dan kan worden gesteld dat het initiatief past binnen de algemene uitgangspunten van dit rijksbeleid. Het planvoornemen frustreert op geen enkele wijze de rijksbeleidsdoelstellingen. Verder betreft het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor onderhavig planvoornemen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

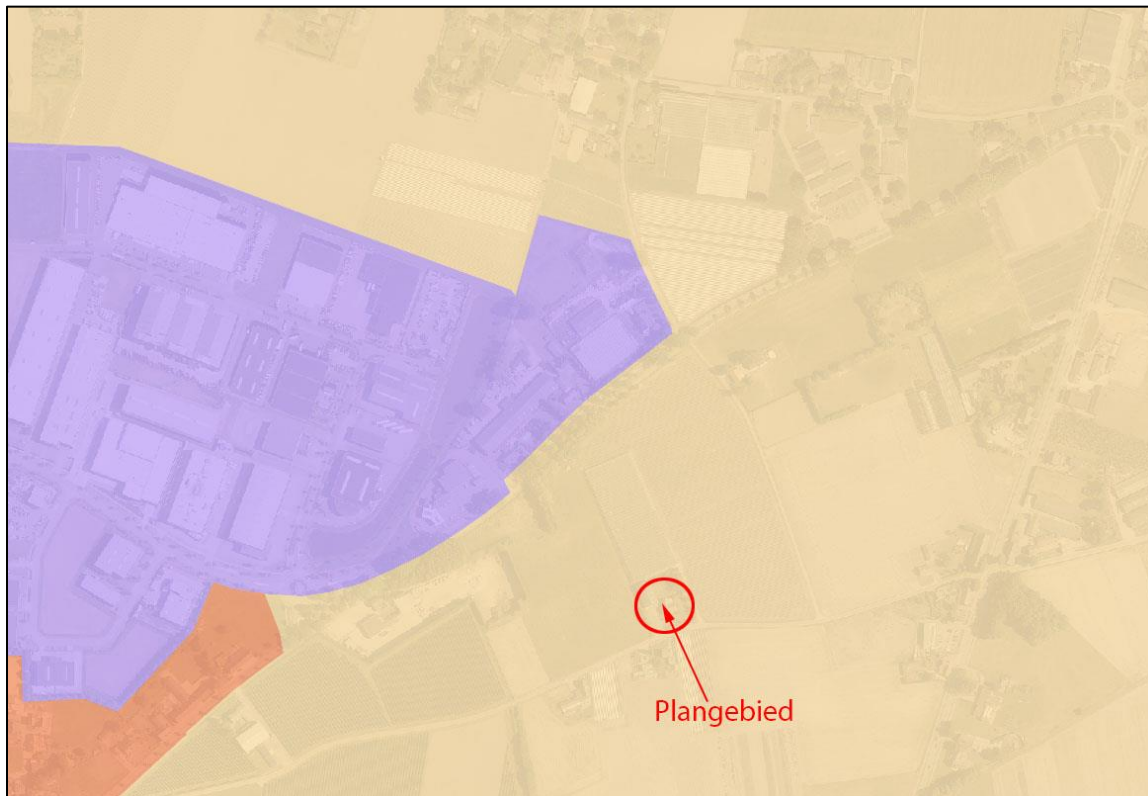
Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL2014 is een vervanging van het voorheen geldende POL2006.

In het POL2014 is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Buitengebied' (zie uitsnede hieronder). In het POL2014 is ten aanzien van deze zone het volgende opgenomen:

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de

kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart 1 POL2014 met aanduiding plangebied

Onderhavig planvoornemen past binnen deze beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg. Het mogelijk maken van huisvestingsruimte voor arbeidsmigranten op een agrarisch bedrijf is mogelijk binnen deze aanduiding buitengebied en is daarmee volledig conform provinciaal beleid. Door het feit dat er inpandig wordt verbouwd komt er geen extra bebouwing bij waardoor het effect op het buitengebied zeer gering is in ruimtelijk opzicht.

3.2.2 Limburgs Kwaliteitsmenu/intergemeentelijke structuurvisie

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van kracht.

De gemeente Peel en Maas heeft haar eigen bevoegdheid voor de uitvoering van dit Kwaliteitsmenu. Onderhavig planvoornemen is gelegen buiten de 'rode contour' en derhalve is het LKM voor onderhavig planvoornemen van toepassing. De gemeente Peel en Maas heeft de gemeentelijke structuurvisie Buitengebied Peel en Maas vastgesteld. Daarna is de structuurvisie een aantal keren aangevuld/ aangepast. Een onderdeel van de structuurvisie is het gemeentelijk Kwaliteitskader.

Omdat er sprake is van de inpandige realisatie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten is er geen sprake van de toepassing van kwaliteit versterkende maatregelen. Er is sprake van wijziging van gebruik: 10% van de oppervlakte van waar de gebruikswijziging plaatsvindt en parkeerplaatsen en het pomphuisje moet ingepast worden. Dit betreft een oppervlakte van 375 (loods) + 250 (parkeerplaatsen) + 10 (pomphuisje) = 635m². Dit levert een inpassingsverplichting van

afgerond 64m² op. Hiertoe is een inpassingsplan opgesteld, zie **bijlage 2**.



Uitsnede inpassingsplan

Kortom, op basis van bovenstaande kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen de kaders van het gemeentelijke kwaliteitskader Peel en Maas zoals vastgelegd in de structuurvisie.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provinciale beleid is voorliggend plan daarmee niet strijdig.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' en 'Agrarisch' toegekend gekregen.

Het planvoornemen is niet mogelijk conform dit vigerende bestemmingsplan. Daartoe is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

3.3.2 Structuurvisie

Structuurvisie Buitengebied Peel en Maas

Hierboven is reeds ingegaan op enkele aspecten zoals benoemd in deze structuurvisie. In deze structuurvisie zijn enkele beleidsuitgangspunten leidend gesteld, te weten:

‘Ontwikkelingsplanologie’

De hoofdgedachte van de ontwikkelingsplanologie is dat niet de regels maar de doelen centraal staan.

‘Ruimte voor ontwikkeling, met oog voor kwaliteit’

Ontwikkelingen in het buitengebied gaan gepaard met kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Daarbij wordt uitgegaan van een ruime benadering van ruimtelijke kwaliteit, namelijk gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De tegenprestatie is ook van belang in verband met de gedragenheid van de omgeving voor de ontwikkeling.

Wanneer deze beleidsuitgangspunten worden toegepast op onderhavig planvoornemen kan worden gesteld dat het planvoornemen past binnen de wijzigingsbevoegdheidvoorwaarden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling die passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Tenslotte dient te worden opgemerkt dat onderhavig planvoornemen *niet* voorziet in het toevoegen van een woning aan de totale woningbouwvoorraad van Peel en Maas.

Kortom, onderhavig planvoornemen past binnen de (algemene) beleidsdoelstellingen van de gemeente Peel en Maas.

3.3.3 **Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten**

Huisvesting van 20 tijdelijke arbeidskrachten in de bestaande loods en 12 tijdelijke arbeidskrachten in piekmomenten

In de beleidsregels is in paragraaf 4.5.1 “Huisvesting bij bestaand agrarisch bedrijf”, specifiek paragraaf 4.5.1.1 “Verbouwing/ nieuwe bebouwing binnen agrarisch bouwvlak” het volgende opgenomen: *onder de volgende voorwaarden wordt overwogen medewerking te verlenen aan een planologische procedure om bestaande agrarische bebouwing geschikt te maken dan wel nieuwbouw te realiseren en deze in gebruik te nemen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten:*

- a. Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn.
Om aan te tonen of er sprake is van huisvesting van werknemers die op het eigen bedrijf werkzaam zijn is een bedrijfsontwikkelingsplan ingediend bij de gemeente Peel en Maas. Hieruit blijkt dat het aantal arbeidskrachten wat aangevraagd wordt benodigd is voor het eigen bedrijf aan de Zandbergweg 11.
- b. Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die elders bij een agrariër werkzaam zijn is toegestaan in de structurele huisvestingslocatie, gedurende de perioden dat de huisvestingslocatie niet wordt gebruikt door eigen personeel. Het aantal te huisvesten tijdelijke arbeidskrachten van een andere agrariër mag nooit meer zijn dan het aantal werknemers dat nodig is voor het eigen bedrijf van de huisvester. Tevens mag de huisvesting van eigen tijdelijke arbeidskrachten en van derden geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven.
Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij mogelijk arbeidskrachten van uw andere bedrijfslocatie of van derden zou willen huisvesten op het moment dat hij de locatie zelf niet nodig heeft. Gezien

het beleid is dat mogelijk, mits dat niet meer arbeidskrachten zijn dan dat hij zelf structureel nodig heeft.

- c. De huisvestingsgelegenheden voor het personeel worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.
- d. Het is noodzakelijk dat voor het uitvoeren van een doelmatig beheer en toezicht een bedrijfswoning deel uitmaakt van de huisvestingslocatie. Het is niet noodzakelijk dat de huisvestingslocatie en de bedrijfswoning op hetzelfde perceel liggen onder de voorwaarde dat aangetoond kan worden dat door de ligging van de bedrijfswoning ten opzichte van de huisvestingslocatie een goed beheer en toezicht gewaarborgd is. Dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.
Toezicht vindt plaats vanuit de aanwezige bedrijfswoning. In de bedrijfswoning woont een bedrijfsleider van dhr. Vestjens. Hij is degene die verantwoordelijk is voor het toezicht. Vanwege het feit dat de bedrijfsleider woonachtig is op de locatie kan hij dagelijks toezicht houden en beheer uitvoeren. Toezicht en beheer wordt verzekerd in de exploitatievergunning.
- e. Het maximale aantal te huisvesten mensen bedraagt 20 personen
In de aanvraag wordt uitgegaan van huisvesting van maximaal 20 personen tegelijk. Er wordt hiermee aan deze voorwaarde voldaan.
- f. Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw van een huisvestingsgedeelte bij een bedrijf, zijn woonunits niet meer toegestaan met uitzondering van de mogelijkheid om tijdens de piekmomenten, na vooraf verkregen toestemming van de gemeente, voor maximaal 3 maanden tijdelijke, woonunits te plaatsen voor de opvang van maximaal 20 personen. Na het verstrijken van deze termijn moet de bewoning in de woonunits worden beëindigd en dienen de units weer te worden verwijderd van het erf dan wel uit het zicht worden geplaatst, bijvoorbeeld binnen bestaande (agrarische) bebouwing.
In de aanvraag wordt uitgegaan van het huisvesten van maximaal 20 personen in pandig in de bestaande bedrijfsbebouwing en 12 tijdelijke arbeidskrachten extra tijdens piekmomenten in de loods. Het plaatsen van units is derhalve niet aan de orde. Het huisvesten van de 12 arbeidskrachten in piekmomenten is uitsluitend gedurende 3 maanden toegelaten.

Verder zijn in het beleid de volgende voorwaarden opgenomen:

- g. Er dient sprake te zijn van short-stay (huisvesting voor maximaal 6 maanden)
Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er op basis van short-stay, dus een verblijf van maximaal 6 maanden per persoon per jaar, gehuisvest wordt.
- h. Er dient 1 douche, 1 wc en 4 pitten per 8 personen aanwezig te zijn
Voor 32 personen in de loods dienen er dus 4 toiletten, 4 douches en 16 kookpitten aanwezig te zijn. Uit de bijgevoegde tekening blijkt dat er 5 toiletten, 4 douches en 4 kooktoestellen met 4 kookpitten aanwezig zijn. Dit is voldoende voor het aantal tijdelijke arbeidskrachten wat er gehuisvest wordt.
- i. Er dient minimaal 10 m² omsloten leefruimte (lengte x breedte van het gebouw) aanwezig te zijn.

Uit de bijgevoegde tekening van de loods blijkt dat er een omsloten leefruimte is van 382 m². Dit is voldoende voor het huisvesten van 20 tijdelijke arbeidskrachten in de bestaande loods op basis van short stay en 12 tijdelijke arbeidskrachten in de bestaande loods tijdens piekmomenten (3 maanden per jaar).

- j. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn

Op basis van de begripsbepaling 1.15 van de Beleidsregels huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Peel en Maas bedraagt de parkeernorm voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten voor short stay een halve parkeerplaats per 2 arbeidskrachten. Er dienen voor 36 arbeidskrachten dus 9 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In de verkeersparagraaf wordt nader hier op ingegaan en uiteengezet hoe aan deze norm wordt voldaan. Tevens wordt voldaan aan de parkeernota zoals die is opgenomen in het parapluplan Parkeernota Peel en Maas.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

4.1 Doelstellingen, uitgangspunten en beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemer exploiteert al ca. 25 jaar op meerdere locaties in de gemeente Leudal en Peel en Maas een gespecialiseerd agrarisch bedrijf. Het vollegronds tuinbouwbedrijf is gestaag gegroeid in deze periode. De teelten betreffen de volgende:

- aspergeplanten;
- asperge;
- blauwe bessen.

De agrarische bedrijfslocaties (agrarisch bouwblok) van waaruit deze teelten geëxploiteerd worden betreffen de volgende locaties:

- Brumholt 3 te Neer (hoofdvestiging);
- Zandbergweg 11 Helden.

Huisvesting Zandbergweg 11 Helden

Deze laatst genoemde locatie Zandbergweg 11 te Helden is enkele jaren geleden door initiatiefnemer aangekocht. De locatie betreft een agrarische bedrijfslocatie met een oppervlakte van ca. 4,5 ha. Naast de bedrijfswoning (reeds legaal bewoond door arbeidsmigranten) zijn hier bedrijfsgebouwen aanwezig in de vorm van een loods en een kas.

De kas wordt gebruikt voor de teelt van asperges. Het buitenterrein wordt gebruikt voor de teelt van blauwe bessen (in de toekomst mogelijk tevens voor teeltondersteunende voorzieningen, behoort niet tot onderhavige aanvraag).

Voor de exploitatie van de blauwe bessen zijn veel arbeidskrachten noodzakelijk. Initiatiefnemer zal hierbij hoofdzakelijk gebruik maken van arbeidsmigranten. De behoefte aan arbeidsmigranten is uit te splitsen in twee delen, te weten:

- de oogstperiode;
- overige maanden van het jaar.

De oogst van de blauwe bessen is alleen maar handmatig mogelijk. Blauwe bessen worden door sommige kwekers machinaal geoogst. Initiatiefnemer doet dit niet. Initiatiefnemer verkoopt haar eigen zachtfruit rechtstreeks aan de klanten in binnen- en buitenland. Kwaliteit is hierbij een speerpunt voor initiatiefnemer. Het zachtfruit behoort kwalitatief tot het topsegment. Om deze hoge kwaliteit te kunnen behalen, is handmatige oogst de enige mogelijkheid. Initiatiefnemer voorziet in de toekomst in de blauwe bessen sector een verdere verschuiving naar handmatige oogst. Blauwe bessen die in het buitenland worden geoogst zijn vaak van mindere kwaliteit en worden vaak machinaal geoogst. In Nederland zal er met kwaliteit een verschil met de buitenlandse markt

gemaakt moeten worden om te kunnen concurreren. Derhalve voorziet initiatiefnemer een verdere verschuiving naar handmatig oogsten.

Voor handmatige oogst is de inzet van arbeidsmigranten noodzakelijk.

De behoefte aan arbeidsmigranten is voornamelijk groot tijdens de oogstperiode. Hiertoe wenst initiatiefnemer een huisvestingsvoorziening te realiseren op deze locatie.

Ten aanzien van het aantal arbeidsmigranten dat noodzakelijk is kan worden gesteld dat er in de piekperiode tijdens de oogst voor het plukken van de blauwe bessen ca. 10 arbeidskrachten per ha. noodzakelijk zijn. Dit betekent dat er voor het perceel van initiatiefnemer ca. 40 personen noodzakelijk zijn.

Verbouwing aanwezige loods

Initiatiefnemer wil gebruik gaan maken van de aanwezige agrarische bedrijfsloods. Deze loods wordt momenteel op deze locatie door initiatiefnemer niet gebruikt. Door de voormalige eigenaar was deze loods wel in gebruik. Omdat vanuit de agrarische bedrijfslocatie Brumholt 3 te Neer alle werkzaamheden worden georganiseerd en uitgevoerd (ook voor deze locatie in Helden) is deze loods niet in gebruik door initiatiefnemer.

De loods is echter zeer geschikt om in pandig te verbouwen ten behoeve van voorzieningen voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Initiatiefnemer voorziet ruimte voor 32 arbeidsmigranten in de aanwezige loods, verdeeld over 20 personen short stay en 12 personen in piekmomenten (gedurende 3 maanden per jaar). Het uitgangspunt hierbij is short-stay.

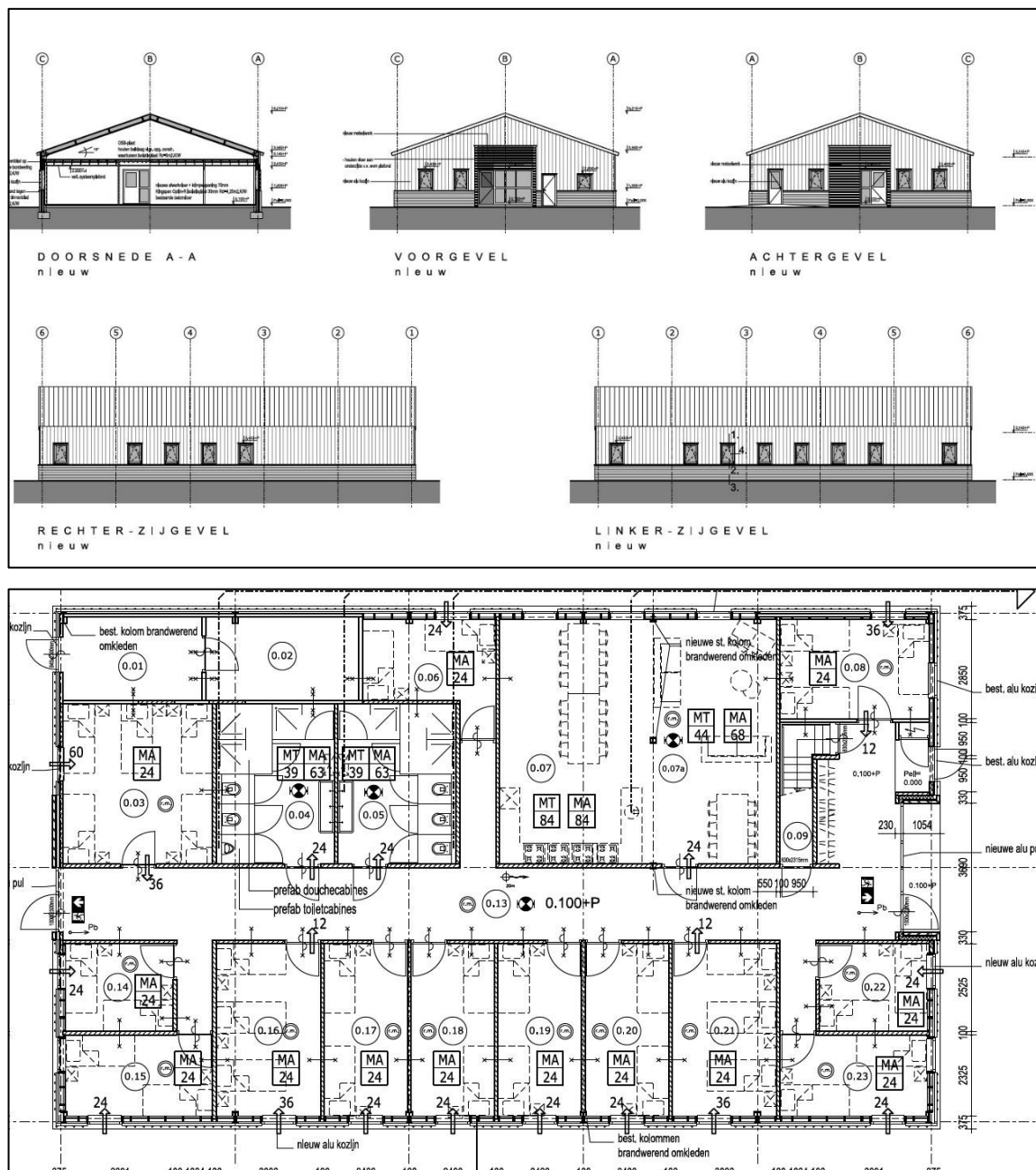
Naast deze 32 short-stay plaatsen wenst cliënte de aanwezige bedrijfswoning permanent te laten bewonen door 4 personen (arbeidsmigranten). Dit is rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Tevens vindt het toezicht van de huisvesting gedurende het gehele jaar plaats vanuit deze bedrijfswoning. Hierin is een bedrijfsleider woonachtig die ook het beheer en toezicht dagelijks uitvoert.

Aantal arbeidsmigranten

Omdat de blauwe bessen reeds enkele jaren geleden zijn aangeplant, heeft initiatiefnemer in 2019 een volle oogst. De planten hebben enkele jaren moeten groeien voordat ze op een volwassen niveau zijn en er sprake is van een volledige oogst. Dat is in 2019 het geval. Derhalve is er behoefte aan 30-40 personen. Onderhavig plan richt zich derhalve ook op dit aantal van 32 personen short stay in de loods en 4 personen vast in de bedrijfswoning.

Hierboven is aangegeven dat er tijdens de piek op deze locatie in Helden behoefte is aan ca. 40 arbeidsmigranten. De maximaal 36 te plaatsen arbeidsmigranten zijn derhalve allemaal noodzakelijk voor het eigen bedrijf op de eigen huisvestingslocatie. Tevens is als **bijlage 3** een bedrijfsontwikkelingsplan bijgevoegd.

Gedurende andere momenten kan het voorkomen dat de arbeidsmigranten die worden gehuisvest op andere locaties van initiatiefnemer worden ingezet of door een collega agrariër.

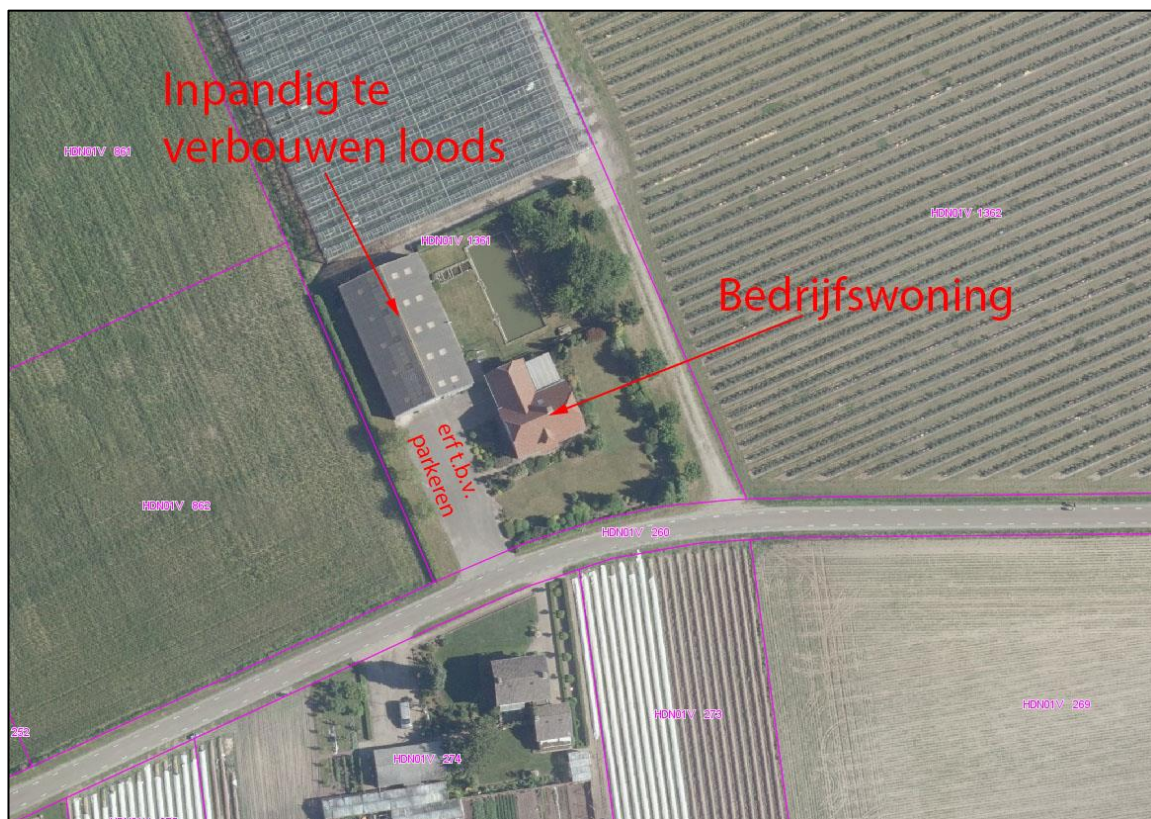


Bouwtekeningen (aanzichten en plattegrond nieuwe situatie)

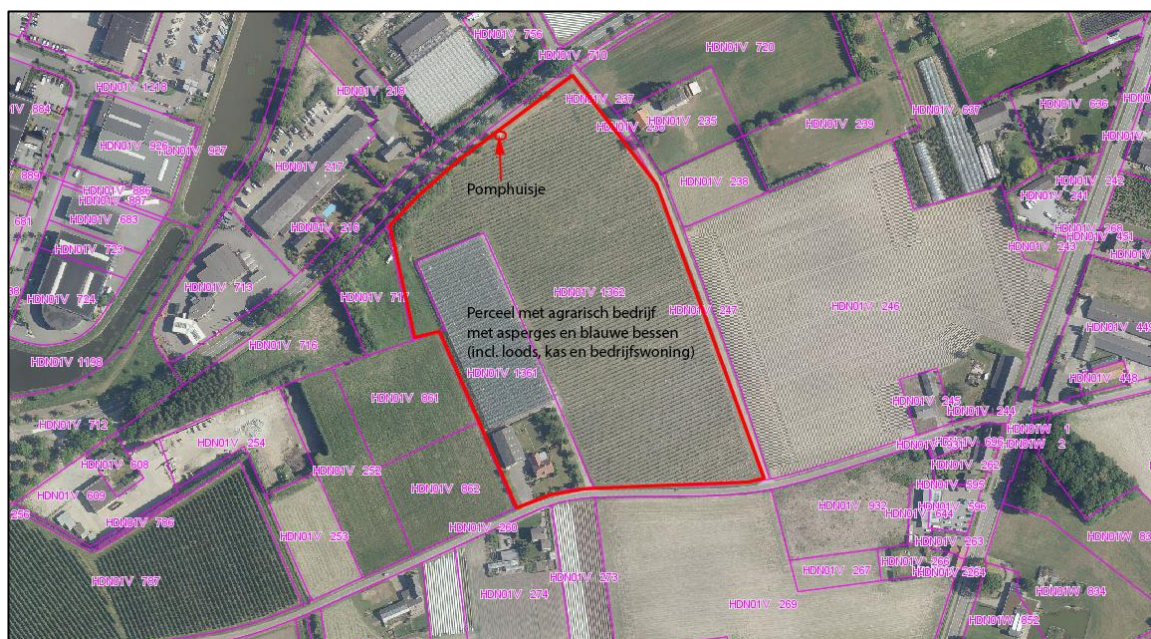
Vergunnen aanwezig pomphuisje

Aan de noordzijde van het perceel nabij de Maasbreeseweg heeft initiatiefnemer een pomphuisje. Middels onderhavig plan wordt dit pomphuisje ook planologisch positief bestemd. Het pomphuisje is

noodzakelijk voor de beregening/bevloeiing van de blauwe bessen.



Uitsnede luchtfoto nieuwe situatie



Uitsnede luchtfoto met aanduiding perceel en ligging pomphuisje

4.2 Ruimtelijke effecten

Onderhavig planvoornemen voorziet niet of nauwelijks in het optreden van nieuwe ruimtelijke effecten. Aangezien het planvoornemen voorziet in in pandige bouwactiviteiten zijn er geen/nauwelijks ruimtelijke effecten.

Het pomphuisje is dermate klein van omvang en gelegen aan de rand van het perceel nabij de Maasbreeseweg dat dit passend is en dat de ruimtelijke effecten hiervan gering en acceptabel zijn.

Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat de (mogelijk optredende) ruimtelijke effecten van onderhavig planvoornemen aanvaardbaar worden geacht.

5 Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Hiertoe is door Aelmans ECO B.V. een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan zijn als volgt:

‘Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de locatie luidt, op basis van vorenstaande, de hypothese: onverdacht. Er zijn vanuit milieuhygiënische oogpunt geen belemmeringen voor het realiseren van een verblijf voor arbeidsmigranten in de loods. Het is ons inziens niet noodzakelijk om opnieuw een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Dit temeer de betonvloer in de toekomst gehandhaafd blijft.

Van belang is voorts dat de verantwoordelijkheid van Aelmans Eco B.V. voor het historisch bodemonderzoek beperkt is tot de resultaten ten grondslag liggende en de op het moment van onderzoek ter beschikking staande gegevens.

Wij willen expliciet vermelden dat het verlenen van een vergunning ter competentie ligt bij het bevoegd gezag.’

Om deze reden is ter plaatse van de Zandbergweg 11 geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als

gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï. Binnen het plangebied wordt geen nieuw geluidgevoelig object opgericht waarop een toetsing moet plaatsvinden.

Omgekeerd mogen geluidgevoelige objecten in de omgeving van de projectlocatie geen onrechtmatige hinder ondervinden van geluiden, afkomstig van de activiteiten binnen de projectlocatie.

Op basis van jurisprudentie betreft de oprichting van short-stay huisvesting als geluidsgevoelig te worden beschouwd. Er moet in ieder geval een motivering voor geluid worden gegeven waarbij de Wet geluidhinder van toepassing is en waarbij aangetoond moet worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarden.

In onderhavig geval is sprake van een plangebied dat is gelegen in de nabijheid van twee wegen, te weten de Maasbreeseweg aan de noordzijde en de Zandbergweg aan de zuidzijde. De afstand vanaf de noordelijke gevel van de loods tot de Maasbreeseweg bedraagt meer dan 160 meter.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat op de gevel van de loods geen sprake is van een geluidsbelasting die hoger is dan 48dB. Ten aanzien van de Zandbergweg geldt dat de afstand tot de zuidelijke gevel van de loods ca. 32 meter bedraagt. Deze landelijke Zandbergweg in het buitengebied van Peel en Maas betreft een 60 km/uur weg met minder dan 500 mvt/etmaal. Op basis van ervaring van Aelmans ROM BV kan worden gesteld dat dergelijke hoeveelheden verkeer niet leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daar komt bij dat de afstand van ca. 32m relatief groot is waardoor er met zekerheid gesteld kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan voor beide wegen.

In het kader van het woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat de locatie is gelegen aan de zeer rustige Zandbergweg (maximum snelheid 60 km/uur) en ook op een behoorlijke afstand van overige wegen (Maasbreeseweg en N562). Tevens zijn er in de nabijheid geen bedrijven aanwezig waarvan de geluidscontour is gelegen over de bedrijfslocatie van initiatiefnemer. Kortom, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Verder is er geen spoorweg gelegen in de nabijheid van het plangebied. Hierdoor is het aspect spoorweglawaaï niet aan de orde voor onderhavig planvoornemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;

- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Op basis van de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor het aspect geluid bij glastuinbouwbedrijven een richtafstand van 30 meter.

Hinder als gevolg van geluid wordt beschreven in geluidsparagraaf. Hinder als gevolg van een verslechterde luchtkwaliteit wordt beschreven in luchtkwaliteitparagraaf. Het planvoornemen voorziet verder niet in het houden van dieren. Daardoor zal er geen sprake zijn van de uitstoot van geur.

Verder bedraagt de kortste afstand vanaf de te verbouwen loods tot de dichtstbij gelegen woning van derde ruim 40m. De richtafstand volgens de VNG voor glastuinbouw bedraagt 30 meter. Aan deze richtafstand wordt derhalve ruimschoots voldaan. Ten aanzien van de omgekeerde werking zal hieronder nader worden ingegaan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Geur

Voor geur wordt in onderhavige situatie aangesloten bij In het Activiteitenbesluit en de bijbehorende Activiteitenregeling milieubeheer. Voor een vollegronds tuinbouwbedrijf is niet of nauwelijks sprake van geur-uitstoot.

Gezondheidseffecten ten gevolge van geurhinder behoeven derhalve niet te worden verwacht. Andersom worden andere bedrijven niet belemmerd door onderhavig planvoornemen. De loods is reeds aanwezig net zoals de kas en de bedrijfswoning. De loods kan reeds als geurgevoelig worden bestempeld en daarnaast vormen andere bestaande geurgevoelige objecten in de nabije omgeving eerder een belemmering voor in de verdere omgeving gelegen veehouderijen dan onderhavige loods.

Verder is uit een globale berekening van de gemeente uit 2015 gebleken dat de voor- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied niet hoog is. Kortom, ter plaatse van het plangebied is in het kader van geur een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Fijn stof

Onder paragraaf 5.2.3 zijn de effecten van fijn-stof (luchtkwaliteit) afkomstig uit het plangebied beschreven.

Nu onderhavig project NIBM is bestaat er geen reden om aan te nemen dat dit tot gezondheidseffecten bij omwonenden leidt.

Geluid

Onder paragraaf 5.2 zijn de effecten van geluid richting het plangebied beschreven. Ten aanzien van de geluidsemmissies kan worden bepaald dat een glastuinbouwbedrijf op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter heeft. Binnen een afstand van meer dan 45 meter vanaf de loods, zijn geen geluidsgevoelige objecten gelegen.

Aangezien er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan is geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		420
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,19
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Ten aanzien van de ontwikkeling van de locatie kan worden gesteld dat deze voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtverontreiniging, zodat niet aan de grenswaarden uit de Wet Luchtkwaliteit getoetst hoeft te worden. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool waarin de grens bij 420 extra voertuigbewegingen ligt waarvan 20% vrachtverkeer betreft.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Dit besluit is om die reden niet op onderhavig plan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd nieuw (beperkt)kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing. Derhalve is er een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op

het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Binnen een straal van 200 meter zijn geen BEVI-inrichtingen gelegen. Op een afstand van ca. 200 meter is Vissers Oliehandel (tankstation) gelegen. Hierbij behoort een autogastank. Uit gegevens van dit tankstation blijkt dat de grens voor het invloedsgebied op het groepsrisico 150 meter bedraagt. Aangezien onderhavig plangebied is gelegen op grotere afstand kan worden gesteld dat er voor onderhavig planvoornemen geen onaanvaardbare risico's te verwachten zijn in relatie tot Bevi-inrichtingen.

Kortom, gezien de afstand, inrichting en aard van het planvoornemen is een nadere afweging van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er hoeven (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 300m van de transportroute/provinciale weg N562. Dit is ruimschoots buiten de gestelde 200 meter. De plaatsgebonden risicocontour van de N562 bedraagt 0 meter.

Daarnaast is de locatie goed bereikbaar voor hulpdiensten en goed ontsloten op de openbare weg. Kortom, de N562 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

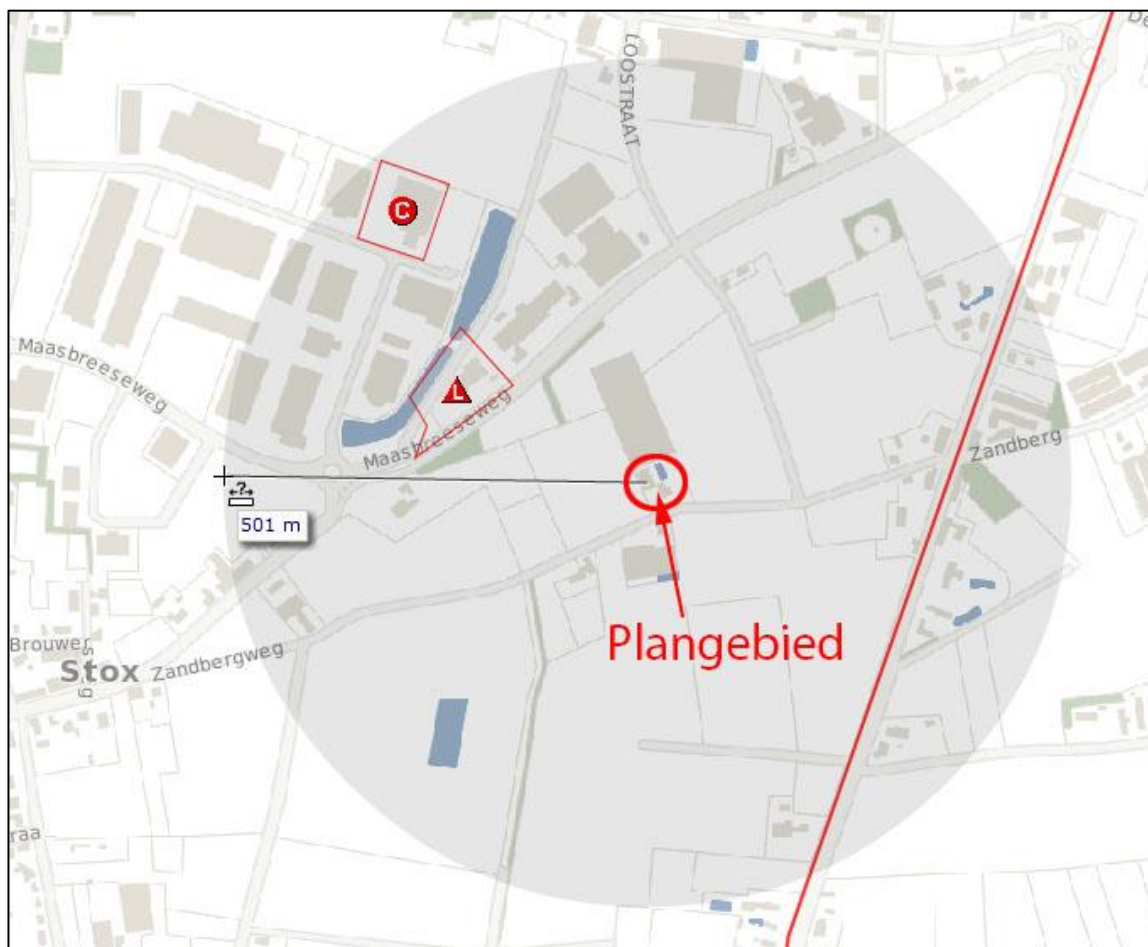
Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving (binnen 1.000 meter) van het plangebied bevinden zich geen transportleidingen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

5.6 Archeologie

5.6.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen

zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemversturende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- de initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart, maar nog lang niet alle gemeenten zijn zover dat zij ook daadwerkelijk beschikken over een dergelijke kaart. De gemeente Peel en Maas beschikt over een 'Gemeentelijke beleidskaart'.

Op grond van deze kaart heeft het onderhavige plangebied een archeologische verwachtingswaarde die wordt aangeduid met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. Binnen deze categorie geldt dat geen nader archeologisch onderzoek nodig is bij nieuwe verstoringen. Onderhavig planvoornemen voorziet echter enkel in in pandige werkzaamheden waarbij er geen sprake is van het verstoren van de bodem. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor onderhavig planvoornemen.

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot het aspect cultuurhistorie kan vermeld worden dat er binnen het plangebied geen monumenten zijn gelegen.

Voor het overige worden er geen cultuurhistorische waarden aangetast met onderhavig planvoornemen. Gesteld kan worden dat de voorgenomen bestemmingswijziging geen negatieve gevolgen heeft voor het aspect cultuurhistorie.

5.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.8 Verkeer en parkeren

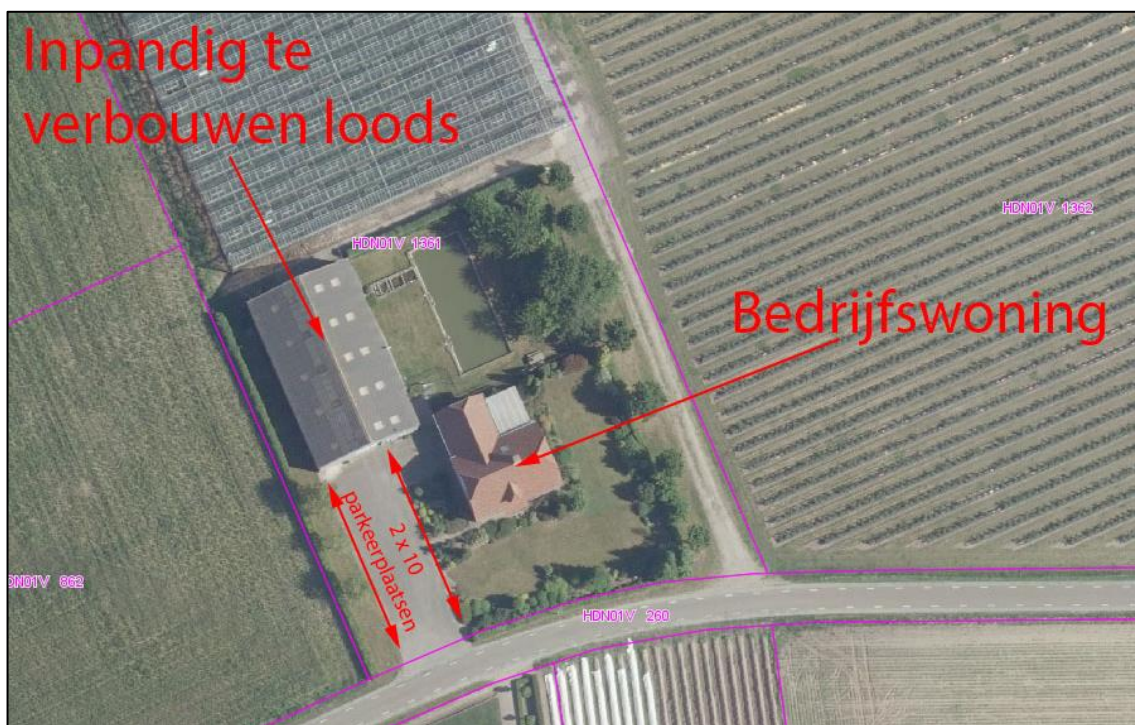
Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.8.1 Verkeersstructuur

De verkeersstructuur zal als gevolg van onderhavig planvoornemen niet wijzigen. Het planvoornemen voorziet niet in een nieuwe bedrijfsinrit.

5.8.2 Parkeren

Parkeren is voor onderhavig planvoornemen geen probleem/aandachtspunt. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte beschikbaar in de bestaande als in de nieuwe situatie om te parkeren (zowel bedrijfsmatig verkeer) als privé-verkeer ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.



Luchtfoto met aanduiding erf t.b.v. parkeren

Het erf is van een dermate grote omvang dat er ten allen tijden op eigen grond geparkeerd kan worden (meer dan 20 parkeerplaatsen aanwezig terwijl er conform de norm 9 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn). Dit betekent dat indien de arbeidsmigranten per 2 personen een auto hebben er voldoende parkeerplaatsen zijn. In de meeste gevallen is er sprake van de aanwezigheid van busjes en kan één auto per ca. 4 personen worden gerekend. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de normen zoals opgenomen in de Parkeernota Peel en Maas.

5.9 Waterhuishouding

5.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.9.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden.

Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.9.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het

‘meldformulier watertoets’ kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Limburg.

Op de kaarten van de gemeente Peel en Maas van het Waterschap Limburg blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aandachtsgebied.

Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in het inpandig verbouwen van de aanwezige loods. Er wordt geen verharding toegevoegd. Het vrijkomend hemelwater zal op dezelfde wijze worden afgekoppeld als de wijze waarop dit in de bestaande situatie het geval is. Ten aanzien van het sanitairwater dat vrijkomt bij de huisvesting van arbeidsmigranten kan worden gesteld dat dit afvalwater wordt geloosd op het aanwezige gemeentelijke rioolstelsel.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding alsook mogelijke aantasting van het grondwater geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.10 Natuur en landschap

Ten aanzien van natuur en landschap kan worden gesteld dat onderhavig planvoornemen hier geen negatieve invloed op heeft vanwege het feit dat er alleen sprake is van een inpandige functiewijziging van een agrarische loods naar een loods die voor arbeidsmigrantenhuisvesting wordt gebruikt. Daarmee is er geen sprake van extra verstening/bebouwing of van het slopen van bebouwing waardoor er ook geen sprake is van een invloed op eventueel aanwezige beschermde natuur of het landschap.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.11 Ecologie

5.11.1 Algemeen

Wet natuurbescherming (Wnb)

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De regels die toezien op bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen Nbwet) zijn opgenomen in ‘Hoofdstuk 2 Natura 2000-gebieden’ van de Wet natuurbescherming.

De verbodsbepalingen ten aanzien van beschermde soorten (voorheen Ffwet) zijn in de Wet natuurbescherming opgenomen in ‘Hoofdstuk 3 Soorten’ en beschreven per beschermingsregime.

Voorliggend plan voorziet in het inpandig verbouwen van een loods tot huisvesting van arbeidsmigranten. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats en er wordt dus niet nieuw gebouwd.

Kortom, er kan worden gesteld dat deze herontwikkeling geen aantasting van beschermde flora en fauna met zich mee brengt.

Overige eventueel in of in de buurt van het plangebied aanwezige beschermde flora en fauna zal als gevolg van de planologische wijziging niet worden aangetast.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Deurnsche Peel en MariaPeel'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 6,5 kilometer van het plangebied.

Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de aard van het planvoornemen (er worden geen dieren gehouden en de bestemming glastuinbouw wordt niet vergroot) is de afstand tot dit gebied dusdanig groot dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument is 'Deurnese Peel' dat is gelegen op circa 6,5 kilometer afstand van het plangebied.

Gezien deze afstand en de aard van het planvoornemen heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument

5.11.2 Conclusie ecologie

Gelet op de beschikbare gegevens en het karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Het planvoornemen zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in de wet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.12 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden

uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

6 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Zandbergweg 11 te Helden' van de gemeente Peel en Maas bestaat uit voorliggende toelichting, de regels en een verbeelding schaal 1 : 2.000.

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingsplan visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het wijzigingsplan.

6.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende

bij voorliggend bestemmingsplan.

6.2.3 Verbeelding

Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoering aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:2.000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

7 Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden (die ook van toepassing zijn in het geval de gemeenteraad besluit om middels een projectbesluit af te wijken van het bestemmingsplan):

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het wijzigingsplan opgenomen

bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De voorliggende procedure heeft betrekking op een particulier initiatief, waarbij de financiële consequenties uitsluitend door die initiatiefnemer zullen worden gedragen.

Daar de kosten voor de planontwikkeling geheel voor rekening zijn van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Deze kosten zijn anderszins verzekerd, namelijk door het heffen van leges op basis van de gemeentelijke legesverordening.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling (afwijken van het bestemmingsplan middels een projectbesluit).

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Peel en Maas is een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Uitkomsten overleg

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Er zijn geen opmerkingen op onderhavig plan gemaakt.

8.3 Overleg buurt

Initiatiefnemer heeft met de directe buurtbewoners persoonlijke gesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken is onderhavig planvoornemen toegelicht. Tijdens de gesprekken zijn geen tegenstanders naar voren gekomen. Initiatiefnemer heeft op andere locaties in Leudal veel ervaring met huisvesting van arbeidsmigranten. Bij deze locaties is er nergens sprake van een slechte relatie met de buurt. Ook vindt er in de woning Zandbergweg 11 reeds door enkele arbeidsmigranten bewoning plaats. De buurt is derhalve reeds voor een klein deel gewend aan de bewoning van arbeidsmigranten op de locatie.

8.4 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen

kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Peel en Maas heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan - procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar direct overgaan tot het ter visie leggen van het ontwerpplan.

8.5 Formele procedure

8.5.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door het College van B&W binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf-...-2019 tot-...-2019 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn **wel/geen** zienswijze ingekomen.

9 Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Inpassingsplan
3. Bedrijfsontwikkelingsplan