

Donk 46 Meijel

Gemeente Peel en Maas
Vastgesteld

NL.IMRO.1894.PBS0026-VG01



Donk 46 Meijel

Gemeente Peel en Maas

Vastgesteld

NL.IMRO.1894.PBS0026-VG01

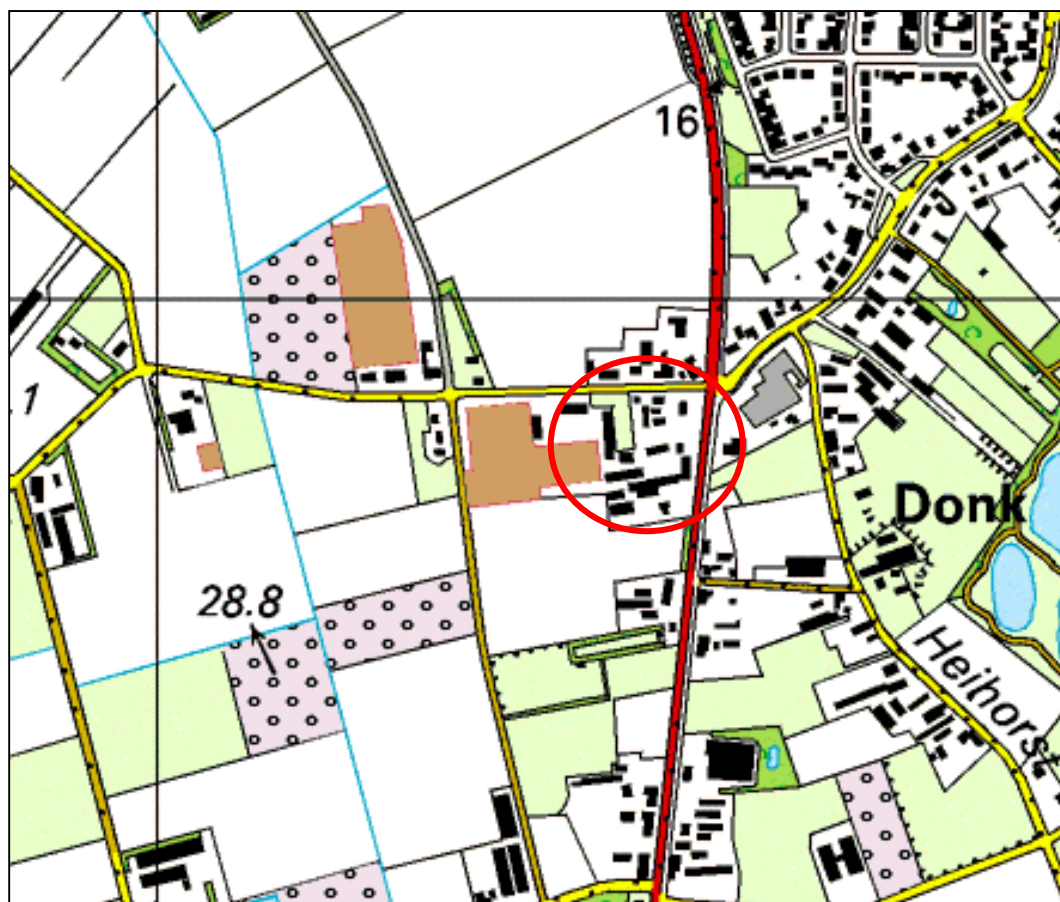
Rapportnummer:	211x04020
Datum vaststelling:	20 oktober 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer R. van Lier
Projectteam BRO:	De heer N. Paree en de heer P. Maessen
Trefwoorden:	Logiesgebouw, Donk 46 Meijel, bijgebouw, legalisatie
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 3
Beknopte inhoud:	Het reeds gerealiseerde logiesgebouw aan de Donk 46 te Meijel kan worden gerealiseerd middels het nemen van een projectbesluit. Onderhavig document betreft de ruimtelijke onderbouwing bij het projectbesluit

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Projectprofiel	6
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	16
4. ONDERZOEK	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieukwaliteitseisen	19
4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.2.2 Geluid	19
4.2.3 Luchtkwaliteit	20
4.2.4 Externe veiligheid	21
4.2.5 Milieuzonering	23
4.3 Geurhinder	24
4.4 Archeologie	24
4.5 Natuur en landschap	25
4.6 Flora & fauna	25
4.7 Leidingen en infrastructuur	25
4.8 Verkeerskundige aspecten	26
4.9 Duurzaamheid	26
4.10 Waterhuishouding	26
5. AFWEGING BELANGEN	29
6. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN	31
6.1 Procedure	31
6.2 Overleg	31

1. INLEIDING

Op het agrarisch bedrijf van de maatschap Van Lier – Pouls aan de Donk 46 en 48 te Meijel is reeds gedurende langere tijd een van de bedrijfsgebouwen in gebruik voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het bedrijfsgebouw is hiertoe omgebouwd tot logiesgebouw. Dit gebouw voorziet in de tijdelijke woonbehoefte van de werknemers van het eigen bedrijf, en in (een deel van) de tijdelijke woonbehoefte van nabijgelegen bedrijven.



Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart

Het perceel Donk 46-48 te Meijel is gelegen in het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 1999' van de voormalige gemeente Meijel. Op het perceel ligt de bestemming 'Agrarische doeleinden Bouwperceel –A(b). Het bestemmingsplan is vastgesteld op 13 december 1999. Het gebruik als (tijdelijke)

woonruimte voor buitenlandse werknemers past niet binnen de geldende bestemming.

Het initiatief past echter wel binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Peel en Maas voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. De gemeente Peel en Maas is daarom bereid medewerking te verlenen aan legalisatie van het logiesgebouw, door middel van het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Bij gebruikmaking van het projectbesluit dient de gemeente de vigerende bestemmingsplannen voor het projectgebied in principe binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit te herzien. Dit houdt feitelijk in dat binnen één jaar een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd dient te worden. Het is mogelijk deze termijn te verlengen indien ten tijde van het projectbesluit aannemelijk is dat de inpassing van het project gelijktijdig met de herziening van het bestemmingsplan zal plaatsvinden.

De gemeente Peel en Maas is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied aan het opstellen. Onderhavig projectbesluit zal in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Naar verwachting zal niet binnen een jaar het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd. De genoemde termijn van één jaar dient daarom te worden verlengd.

Een projectbesluit dient te allen tijde vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing treft men hierbij aan.

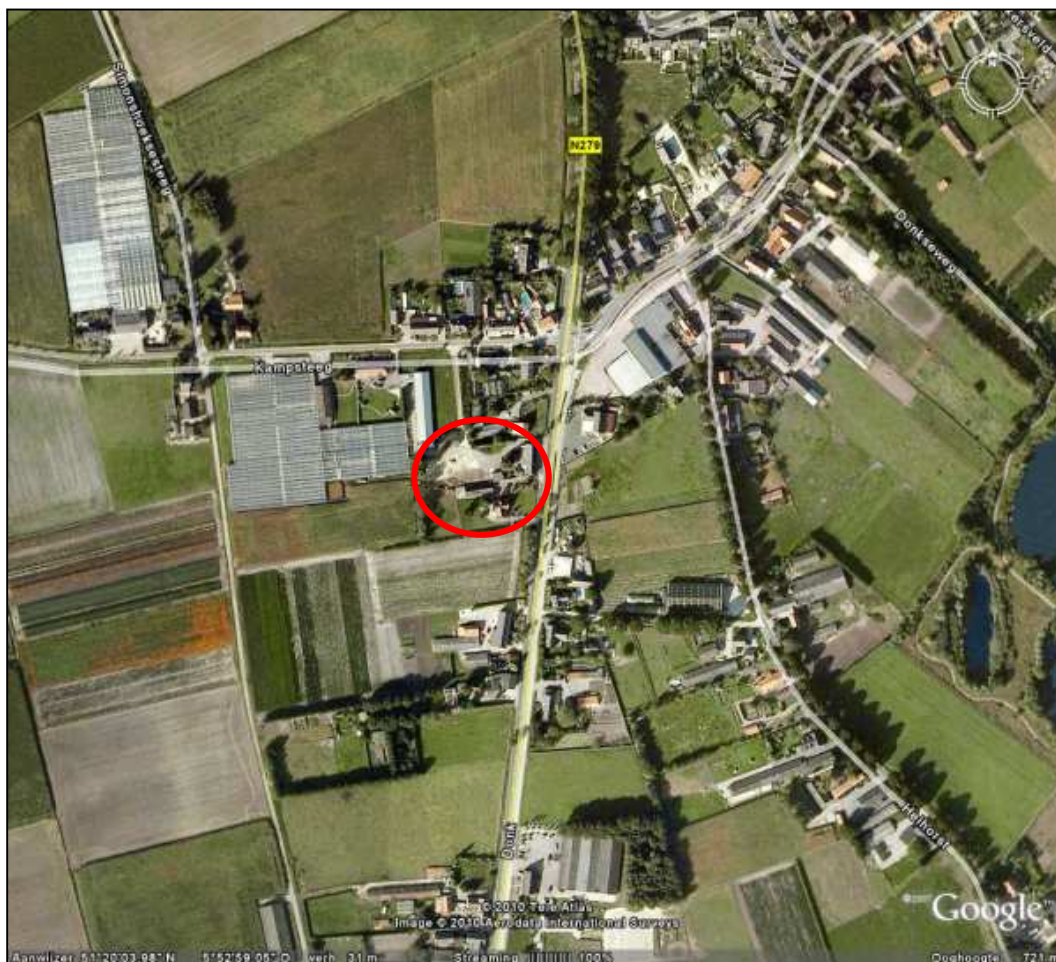
In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- Project- en gebiedsbeschrijving;
- Inpassing van het project binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Relatie met het geldende bestemmingsplan;
- Duurzaamheid van het project;
- Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van het project;
- Toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur/ leidingen, monumentale en archeologische aspecten en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- Verrichte onderzoeken;
- Belangenafweging;
- De te doorlopen procedure.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bestaat slechts uit het logiesgebouw op het perceel Donk 46-48 te Meijel. Het betreft een gebouw op het bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bijgebouw is enige jaren geleden omgebouwd tot logiesgebouw voor buitenlandse werknemers. Het projectgebied is gelegen aan de rand van de kern Meijel. De omgeving wordt gekenmerkt door overwegend woonbebouwing en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing. Direct ten westen van het perceel zijn glasopstanden gelegen. Direct tegenover het perceel, aan de Donk 40 is een benzinestation gelegen. Ten zuiden van de projectlocatie is verspreid liggende bebouwing gelegen, deels agrarisch, deels niet agrarisch.



Afbeelding 2: luchtfoto projectgebied

Het perceel Donk 46-48 Meijel is gelegen aan de doorgaande weg de Donk (N279). De overige wegen rond het projectgebied zijn lokaal ontsluitende wegen. De dichtstbijzijnde snelweg is de A76. Deze is gelegen op een afstand van circa 5 kilometer van het projectgebied.

2.2 Projectprofiel

Het in de onderstaande afbeelding weergegeven voormalig agrarisch bedrijfsgebouw is omgebouwd tot logiesgebouw. Er kunnen tegelijkertijd maximaal 6 werknemers gehuisvest worden. In het gebouw zijn 3 slaapkamers aanwezig, 1 van 3,92 meter bij 4 meter, 1 van 6,20 meter bij 4 meter, en 1 van 5,23 meter bij 4 meter. Verder is er een huiskamer aanwezig van 6,44 meter bij 5,65 meter, en ook is er een keuken van 3,85 meter bij 2,28 meter. Er is één toilet aanwezig en één douche. De gezamenlijke ruimte voor de zes personen is in totaal 45,17 m².



Afbeelding 3: foto logiesgebouw

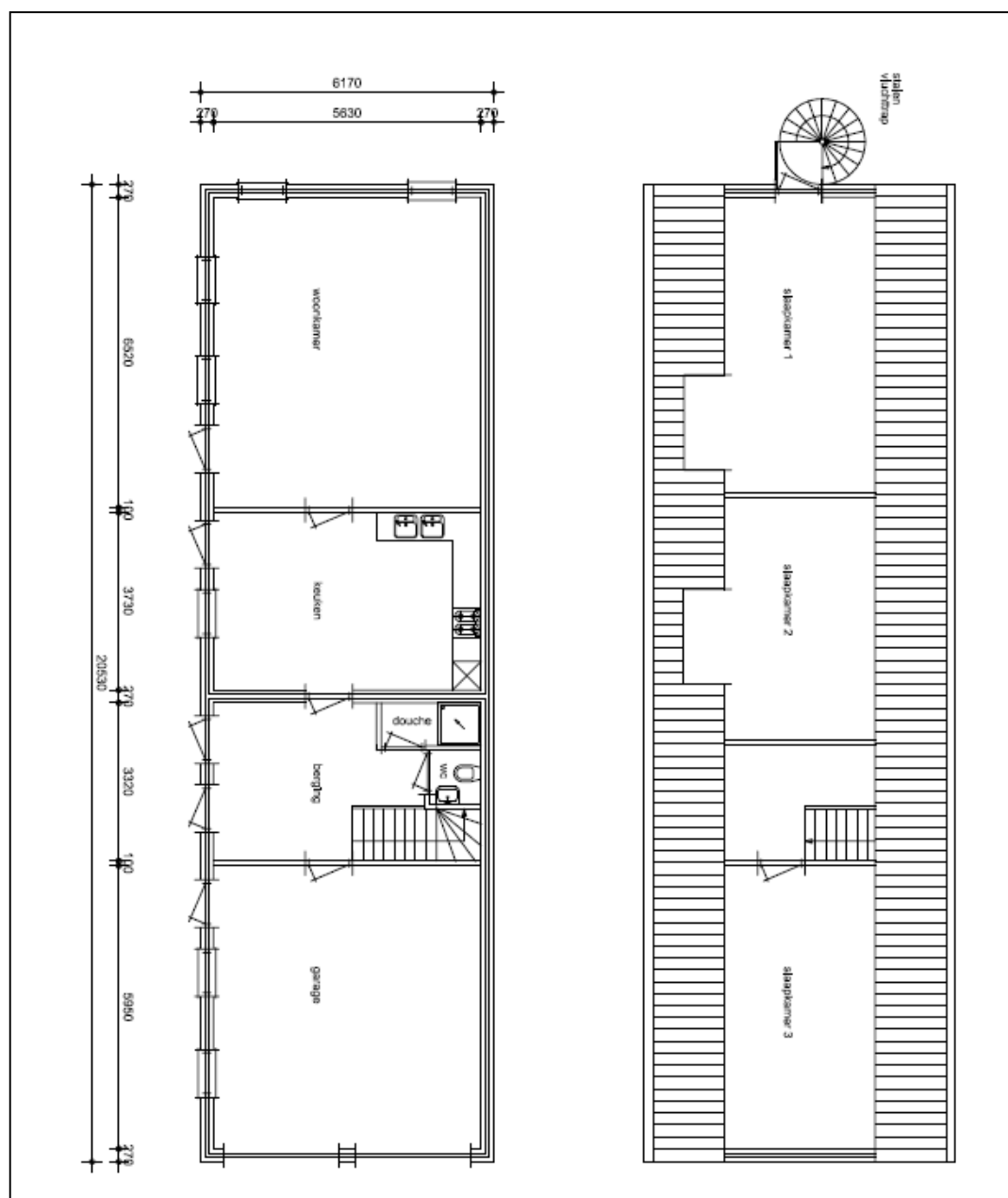


Afbeelding 4: linksboven: keuken, linksonder: huiskamer, rechts: twee van de slaapkamers

Wanneer het bedrijf van Mts Van Lier-Pouls hr. Van Lier zelf geen tijdelijke arbeidskrachten nodig heeft, worden in het gebouw werknemers ondergebracht van bedrijven in de omgeving. Het betreft de bedrijven van:

- De Peelkant bv Kwekerijken, Platveld 4 Meijel,
- Aardbeiteler Ron Kessels, Steegstraat 29 Meijel,
- Aspergekweker, Han Slaats, Heihorst 10 Meijel,
- Boomkwekerij Op het Veld, Heihorst 11 Meijel,
- Boomkwekerij Geert Basten, Bisserstraat 27 Meijel

Het logiesgebouw betreft een huisvestingsmogelijkheid voor tijdelijke werknemers. De huisvesting vindt alleen plaats in het seizoen. Dit begint rond de maand mei. De lengte van het seizoen is afhankelijk van de bedrijfstak waarvoor de huisvesting benodigd is. Het gebouw zal in de wintermaanden niet worden gebruikt voor huisvesting van werknemers.



Afbeelding 5: indeling logiesgebouw

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (§ 2.1 t.m § 2.4). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006, en het provinciaal beleid omtrent huisvesting van buitenlandse werknemers. Ook wordt ingegaan op het regionaal huisvestingsbeleid van buitenlandse werknemers. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De Nota Ruimte is in werking getreden op 28 februari 2006.

Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;

- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn twee nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* ook buiten de werelderfgoedgebieden en de nationale landschappen dient de landschappelijke kwaliteit expliciet meegenomen te worden in de ruimtelijke afwegingen. Het betreft hier zowel het behoud, versterking en vernieuwing van de landschappelijke kwaliteit.
- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Afweging beleid Nota Ruimte

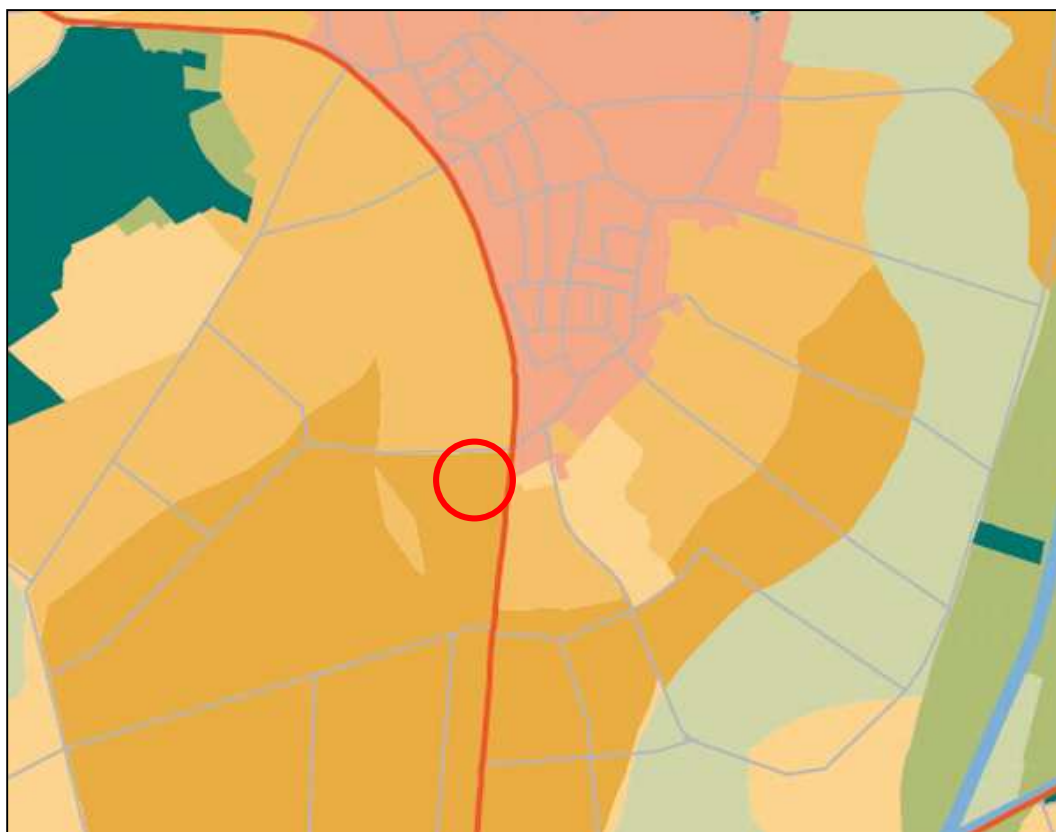
Door dat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht, draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kwaliteit. Ook is er geen sprake van toevoeging van bouwmassa maar van hergebruik van een bestaand gebouw, waardoor wordt aangesloten bij het bundelingsprincipe. Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische aard (zie paragraaf 4.2). Omdat er geen verharding wordt toegevoegd, bestaan er ook geen bezwaren vanuit het (regionale) watersysteem (zie paragraaf 4.10). Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke elementen daarvan betreft, en een welzijnsplan op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wetgeving (en mogelijk ook op grond van nieuwe milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL-aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke Ordening (vastgesteld op 17-18 december 2008) opgesteld. De POL-aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro.



Afbeelding 6: Uitsnede Pol Kaart Perspectieven (actualisatie 2010)

Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen. Initiatieven buiten de contouren zijn mogelijk indien ze inpasbaar zijn in het landschap en de landbouwstructuur en gepaard gaan met de realisatie van extra natuur, landschap of milieukwaliteit.

Blijkens de perspectievenkaart van het POL2006 behoort het projectgebied tot perspectief 5b 'Dynamisch landbouwgebied'. Het betreft concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen.

Op de POL-kaarten 'groene waarden' en 'blauwe waarden' zijn voor het projectgebied geen waarden opgenomen. Op de kristallen waarden kaart is af te lezen dat het projectgebied is gelegen op de rand van de boringsvrije zone Roerdalslenk zone III.

Afweging beleid POL2006

Het perspectief voor het vitaal landelijk gebied biedt ruimte voor verdere agrarische bedrijfsontwikkeling. Door de realisatie van deze huisvestingsmogelijkheid heeft dit bedrijf een concurrentievoordeel ten opzichte van andere bedrijven, waardoor de positie van het bedrijf wordt versterkt. Omdat er sprake is van hergebruik van een bestaand pand, en er geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing of verharding, worden de waarden van het landschap niet geschaad. Door het gebruik van het gebouw als logiesgebouw wordt de verdere ontwikkeling van de glastuinbouw en van de intensieve veehouderij niet geschaad. Zie ook paragraaf 4.2. Het initiatief past dus binnen de beleidsdoelen van de provincie voor het perspectief 'Dynamisch landbouwgebied'.

Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers juni 2008

In juni 2008 is een nieuwe beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg vastgesteld. Deze dient door gemeenten te worden vertaald in eigen beleid.

Sinds meerdere jaren verblijven in Noord-Limburg het hele jaar door buitenlandse werknemers. De reden dat deze mensen hier komen werken houdt verband met de aard van het werk en het feit dat werkgevers in Nederland geen mensen kunnen

krijgen om dit werk te doen. Door het invullen van deze werkplekken met buitenlandse werknemers behoudt Limburg de bedrijvigheid en gedeeltelijke werkgelegenheid die van oorsprong in deze regio ontstaan is en die voor een belangrijk deel een drijfveer achter de economie vormt.

Met betrekking tot de huisvesting van deze buitenlandse werknemers worden in de regio Noord-Limburg regelmatig problemen geconstateerd:

- er is een tekort aan huisvestingsmogelijkheden;
- de beschikbare huisvesting is op dit moment slecht.

In de notitie uit 2008 wordt in tegenstelling tot de nota uit 2006 niet ingegaan op woonruimte binnen het eigen bedrijf, voor tijdelijk gebruik. Wel wordt ingegaan op de nieuwbouw van logiesgebouwen en op de tijdelijke huisvesting in de vorm van woonunits op het bedrijf. Bij onderhavig initiatief is hier echter geen sprake van, wel van (een reeds voltooide) verbouwing van een bestaand gebouw ten behoeve van de logiesfunctie en van gebruik voor tijdelijke werknemers.

Aangezien de beleidsnotitie uit 2008 de notitie uit 2006 verfijnt, blijft het beleid uit de notitie van 2006 in stand voor zover dit niet nader wordt genoemd in het nieuwe document.

Voor het gebruik van woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf is in de Beleidsnotitie huisvesting buitenlandse werknemers 2006 bepaald dat een deel van de agrarische bebouwing geschikt mag worden gemaakt voor bewoning door buitenlandse seizoensarbeiders, die werkzaam zijn op het eigen bedrijf. De agrariër dient hierbij met de gemeente afspraken te maken over de periode waarin de woonruimte gebruikt mag worden door buitenlandse werknemers van het eigen bedrijf. Indien nodig kan met een ontheffing van het bestemmingsplan, na het aantonen van de noodzaak hiertoe, ook voor de tussenliggende periode huisvesting mogelijk worden gemaakt. Indien de noodzaak voor het in gebruik hebben van een logiesgebouw niet langer voortbestaat dienen deze voorzieningen te worden ontmanteld. Verder mogen maximaal 20 werknemers worden gehuisvest.

Afweging beleid huisvesting buitenlandse werknemers

De woonruimte zal met name worden gebruikt voor werknemers van het eigen bedrijf. Indien hiertoe in het gebouw ruimte bestaat, en dit voor bedrijven in de omgeving noodzakelijk is, zal het gebouw ook gebruikt worden voor bedrijven in de omgeving. Het regionaal beleid (zie paragraaf 2.3) is op dit punt ruimer geformuleerd dan het provinciaal beleid. Het logiesgebouw is geschikt voor maximaal 6 werknemers. Hiermee wordt voldaan aan het maximumaantal van 20 werknemers.

2.3 Regionaal beleid

Structuurplan Buitengebied Peel en Maas

Op 17 december 2008 is het Structuurplan Buitengebied regio Peel & Maas vastgesteld door de vier gemeenteraden van de voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Het Structuurplan geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het nog op te stellen gezamenlijke nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' weer. In het structuurplan worden globaal de beleidskaders voor het huisvesten van tijdelijke werknemers weergegeven. Dit beleid is echter verder uitgewerkt in een separaat document. Zie onder 'beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas'.

Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas

De voormalige gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel hebben het provinciaal beleid nader uitgewerkt in de beleidsnotitie 'Beleid huisvesting buitenlandse werknemers regio Peel en Maas'. Deze regeling zal worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Peel en Maas.

In het beleidsdocument wordt ingegaan op de verbouwing en nieuwe bebouwing binnen het agrarisch bouwblok, ten behoeve van de logiesfunctie. Hieraan worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a) het moet gaan om de huisvesting van de werknemers van het eigen bedrijf.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Incidenteel kan hiervoor ontheffing worden verleend, waarbij steeds moet worden aangetoond voor welke werknemers ontheffing wordt gevraagd, en voor welke periode. De te huisvesten werknemers van andere bedrijven betreffen steeds werknemers van dezelfde bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 2.2). Met onderhavig projectbesluit is het verlenen van een repeterende ontheffing dan ook niet noodzakelijk.

- b) de huisvestingsgelegenheden worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, aangezien het gebouw deel uitmaakt van het agrarisch bouwblok;

- c) de huisvesting moet op hetzelfde perceel als de bedrijfswoning op een afstand van maximaal 50 meter van de bedrijfswoning worden gerealiseerd en op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats. Vanuit de bedrijfswoning dient er zicht te zijn op de huisvestingsvoorziening.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De afstand tot de bedrijfswoning bestaat circa 10 meter. Er is rechtstreeks zicht op het logiesgebouw vanuit de bedrijfswoning. Het gebouw is bereikbaar vanaf de openbare weg.

- d) Als de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is dient een passende alternatieve bestemming voor deze gebouwen te worden gezocht, danwel dienen deze te worden gesloopt of de woonvoorzieningen ontmanteld.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. Indien de huisvesting niet meer noodzakelijk is, dan zullen de woonvoorzieningen worden ontmanteld.

- e) Het maximale aantal te huisvesten mensen dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van het bedrijf, de bereikbaarheid van de locatie en de parkeervoorzieningen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de omvang van het aantal slaapplekken (6) past bij de omvang, ligging en bereikbaarheid van het bedrijf.

- f) Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 mini keuken per 6 personen.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie ook paragraaf 2.2.

- g) Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw zijn woonunits niet meer toegestaan.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zijn in de huidige situatie geen woonunits aanwezig op het perceel. Deze zullen ook na legalisatie van het logiesgebouw niet worden geplaatst;

- h) Er dient gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing (Kwaliteitsmenu module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding) van de te plaatsen verbouw en nieuwbouw.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Aangezien er sprake is van vestiging in een bestaand gebouw, en er geen sprake is van een vergroting van het bestaande gebouw, en de uitstraling van het gebouw naar buiten toe verbeterd, wordt voorzien in de landschappelijke inpassing van de nieuwe functie. Verdere maatregelen in het kader van het kwaliteitsmenu zijn niet noodzakelijk aangezien er verder geen ingreep is in het landschap.

- i) Voor de nieuwe functie is een exploitatievergunning noodzakelijk. Hierbij dient er voldoende parkeergelegenheid, bij voorkeur op eigen terrein aanwezig te

zijn, er dient adequaat beheer een communicatieprotocol en klachtregistratie aanwezig te zijn.

Aan deze voorwaarde zal worden voldaan. De gemeente Peel en Maas zal met de initiatiefnemer afspraken maken over het parkeren, het beheer en over het communicatieprotocol en klachtregistratie.

Afweging regionaal beleid

Gezien het bovenstaande, wordt voldaan aan het geformuleerde regionaal beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 1999' van de voormalige gemeente Meijel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 december 1999. De bestemming ter plaatse is 'Agrarische doeleinden bouwperceel – A-(b)'. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan voorzien van de aanduiding '1 bedrijfswoning toegestaan' en 'niet grondgebonden'¹.

De gronden die zijn aangewezen als 'Agrarische doeleinden bouwperceel – A-(b)' zijn bestemd voor de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Het gebruik van een bijgebouw als logiesgebouw voor bewoning is strijdig met de geldende bestemming. Het initiatief past daarom niet in het geldende bestemmingsplan ter plaatse. Om het initiatief te kunnen realiseren dient daarom een nieuwe juridisch-planologische regeling te worden vastgesteld.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door middel van het nemen van een projectbesluit kan de legalisatie van het logiesgebouw worden gerealiseerd.

¹ Voor de goede orde wordt vermeld dat in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' het bedrijf zal worden aangeduid als 'grondgebonden'.



Afbeelding 7: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied 1999'.

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel bij een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) alle kosten die zij maakt ten behoeve van de grondexploitatie te verhalen.

Deze functiewijziging beslaat minder dan 1000 m², waardoor er geen sprake is van een bouwplan zoals bepaald in het Bro. Voor deze ontwikkeling hoeft de gemeente Peel en Maas vóór het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan dan ook geen anterieure overeenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer, of een exploitatieplan vast te stellen.

Wel is met de initiatiefnemer een overeenkomst ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade afgesloten.

4.2 Milieukwaliteitseisen

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Indien er sprake is van een planologische functiewijziging dient een onderzoek plaats te vinden naar de gesteldheid van de bodem. De bodem dient namelijk geschikt te zijn voor de te vestigen functie. Het gebouw waarin de huisvesting is gerealiseerd was voorheen in gebruik als kantoorruimte. De gronden zijn dus reeds geschikt bevonden voor menselijk verblijf. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2 Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling

van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

In de begripsbepalingen van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Omdat er geen sprake is van een permanente woonfunctie, maar van een tijdelijke verblijfsfunctie vergelijkbaar met een hotel of pension, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevel van het gebouw niet noodzakelijk. Wel zullen vanuit de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit eisen worden gesteld aan de geluidswaarden in het gebouw. Deze mogen maximaal 33 dB bedragen. Ten tijde van de bouwaanvraag zal aan deze voorwaarde worden getoetst.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

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

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	66.667 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van een logiesgebouw met zes wooneenheden, met één ontsluitingsweg. Dit aantal is ruim onder de norm van 1000 woningen, en valt daarom binnen de Regeling NIBM. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied 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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd 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.

² Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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, waarin de kans op 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).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴. Een logiesgebouw wordt niet gedefinieerd, maar kan worden getypeerd als een beperkt kwetsbaar object aangezien deze gelijk kan worden gesteld aan een hotel van beperkte omvang.

Risicovolle bedrijven

Op de risicokaart van de provincie Limburg zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle bedrijven weergegeven. Het dichtstbijzijnde risicovol bedrijf is gelegen op een afstand van circa 700 meter van het projectgebied. Het betreft Maatschap van Dijk aan de Steeghsweeg 6. Het plangebied is echter ruim buiten de terreingrens gelegen. Twee andere risicovolle bedrijven zijn gelegen op een afstand van circa 1000 meter van het projectgebied. Het betreft het Shell station aan de Jan Truyenstraat 63. Deze inrichting heeft een LPG installatie. De plaatsgebonden risicocontour is gelegen op 45 meter van het vulpunt. Het plangebied is ruim buiten deze afstand gelegen. Het derde risicovolle bedrijf is gelegen aan de Steenoven 12. Het betreft bungalowpark De Stille Wille. Het projectgebied is echter ruim buiten de terreingrens gelegen.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovol transport

De spoorlijn Venlo-Eindhoven is gelegen op een afstand van ongeveer 12 kilometer van het projectgebied. De spoorlijn Maastricht-Eindhoven is gelegen op een afstand van circa 11 kilometer van het projectgebied. De snelweg A67 is gelegen op een afstand van ongeveer 5 kilometer van het projectgebied. Deze afstanden zijn zo groot dat de plaatsgebonden risicocontour geen belemmering oplevert. Ook hoeft op deze afstand het groepsrisico niet te worden verantwoord.

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg (niet zijnde een rijksweg) het groepsrisico betrokken moet worden. Het logiesgebouw is gelegen op een afstand van circa 36 meter van de Donk. Het is echter niet waarschijnlijk dat over de Donk veel risicovol transport plaatsvindt. De ontwikkeling voorziet in een kleine stijging van het aantal mensen in het projectgebied. Deze toename is echter zo gering dat de effecten op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van gevaarlijk transport over de Donk te verwaarlozen zijn.

In de nabijheid van het projectgebied zijn verder geen gastransportleidingen of hoogspanningsleidingen gelegen. De Noordervaart is gelegen op een afstand van circa 1500 meter van het projectgebied. Op deze afstand vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering. Daarnaast zal gezien de grote afstand de invloed van eventueel gevaarlijk transport over de Noordervaart op het groepsrisico te verwaarlozen zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

4.2.5 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd.

Het te vestigen logiesgebouw is geen gevoelig object in de zin van de VNG publica-

tie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' De richtafstanden gelden ten aanzien van woningen. Een logiesgebouw is niet bestemd voor de permanente huisvesting van personen, maar voor tijdelijk verblijf. In de zin van de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' hoeft deze ontwikkeling dan ook niet te worden getoetst aan de richtafstanden die gelden voor de omliggende bedrijven.

Het logiesgebouw zelf maakt verder deel uit van een inrichting, en vormt hiermee zelf géén functie met een eigen milieuzone.

4.3 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen en andere gebouwen voor menselijk verblijf). Er dient voor verblijfsgebouwen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

In de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object gedefinieerd als "een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt. Het logiesgebouw voldoet aan deze omschrijving, en maakt zelf geen deel uit van een veehouderij maar van een akkerbouwbedrijf waardoor het logiesgebouw een gevoelig object is in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij.

In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen waarvan de 14 ou/e m³ contour over het projectgebied ligt.

Conclusie

Aangezien een goed woon- en leefmilieu ter plaatse is gegarandeerd, en gezien de omliggende agrariërs door dit logiesgebouw niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd (er zijn tussenliggende geurgevoelige objecten gelegen), bestaan er op het aspect 'geur' dan ook geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.4 Archeologie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. De grond zal hierbij niet worden geroerd. Er zullen dan ook geen archeologische waarden worden

aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Het bestaande bijgebouw betreft geen gemeentelijk of Rijksmonument. Daarnaast worden door de ontwikkeling de waarden van in de nabijheid gelegen monumenten of MIP objecten niet aangetast.

4.5 Natuur en landschap

Op de groene en blauwe waardenkaart bij het POL 2006 (actualisatie 2008) is de planlocatie niet aangeduid met een natuur- of landschapswaarde. De dichtstbijzijnde groene waarde is ongeveer 950 meter ten noordwesten van het projectgebied gelegen. Het betreft het Simonsoekse Bos. Nog verder ten noordwesten is de Groote Peel gelegen. De functiewijziging van onderhavig gebouw zal echter geen invloed hebben op de ecologische en landschappelijke functie van deze natuurgebieden.

4.6 Flora & fauna

Het project is beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving. Het projectgebied noch de directe omgeving is opgenomen in de lijst van gebieden waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Er behoeft dan ook alleen onderzocht te worden of er wettelijk beschermde soorten (die niet op basis van de AMvB zijn vrijgesteld van de Flora- en faunawet) zijn die negatieve effecten kunnen ondervinden door de functiewijziging van het gebouw.

De verbouwingen hebben destijds inpandig plaatsvonden. Het gebouw is een voormalig kantoorgebouw. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat zich momenteel beschermde soorten in het gebouw bevinden of zich in het verleden bevonden hebben. Effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

4.7 Leidingen en infrastructuur

Volgens het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van NV Gasunie komen op, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen leidingen of andere belemmeringen voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling aan de Donk 46-48 belemmeren.

4.8 Verkeerskundige aspecten

De Donk is een doorgaande provinciale weg (N279), die deels door Meijel en deels door het buitengebied van de voormalige gemeente Meijel loopt. Naar verwachting zal de zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de vestiging van het logiesgebouw (maximaal 16 mvt/etmaal, uitgaande van 4 personenauto's) goed door deze weg te verwerken zijn.

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal zullen 6 mensen verblijven in het gebouw. Deze zullen naar verwachting niet allemaal een eigen auto hebben. In de parkeerbehoefte (maximaal 4 parkeerplaatsen) kan gezien de omvang van de terreinverharding naast het gebouw (circa 100 m²), op eigen terrein ruimschoots worden voorzien.

4.9 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid wordt aangesloten bij de daarvoor geldende richtlijnen. Dit houdt bijvoorbeeld het gebruik van duurzame materialen in en een goede isolatiewaarde van gevels, vloeren en dak.

4.10 Waterhuishouding

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

Beschrijving van waterrelevant beleid

Vanuit rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In de eind 1998 uitgebrachte Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) staat de verbreding en verdieping maar ook de versterking van de uitvoering van integraal en duurzaam waterbeheer centraal. In het POL2006 wordt de nadruk met name gelegd op het afkoppelen van bestaand of nieuw verhard oppervlak van de riolering, (her)gebruik van regen en / of afvalwater en het duurzaam en watervriendelijk inrichten van bebouwde gebieden.

Vertaling van dit aangescherpte landelijk beleid naar gemeentelijk beleid houdt op hoofdlijnen het volgende in: binnen nieuwe in- en uitbreidingsgebieden moet 'slimmer' en 'creatiever' met schoon hemelwater worden omgegaan.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

Grondwater

Voor deze ontwikkeling hoeft geen grondwater te worden aangeboord. De ligging in de boringsvrije zone Roerdalslenk zone 3 is dan ook geen belemmering.

Oppervlaktewater

In of nabij het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen.

Afvalwater

In het gebouw is riolering aanwezig. Deze is aangesloten op de rioolpersleiding.

Hemelwater

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd. Er hoeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd.

Overleg waterbeheerder

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m² toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het projectgebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding. Het plan hoeft dan ook niet te worden voorgelegd aan het waterschap Peel- en Maasvallei.

5. AFWEGING BELANGEN

Het logiesgebouw aan de Donk 46-48 te Meijel is strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Reparatieherziening bestemmingsplan Buitengebied 1999' van de voormalige gemeente Meijel.

Tegen de vestiging van het logiesgebouw op deze locatie bestaan geen bezwaren vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt. Op rijks- provinciaal- en gemeentelijk niveau bestaan er beleidsmatig geen bezwaren tegen de voorgenomen vestiging.

De voorgenomen locatie aan de Donk 46-48 is geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving.

Er zal ook geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en –structuren.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden waarmee het project gelegaliseerd kan worden. Door middel van het nemen van een projectbesluit kan de realisatie van het logiesgebouw worden gerealiseerd.

Op basis van het voorgaande is dan ook de conclusie dat de functieverandering van het bestaande kantoorgebouw ten behoeve van de vestiging van het logiesgebouw niet bezwaarlijk is.

6. PROCEDURE EN PLANSTUKKEN

6.1 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure voor het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening dient de procedure te worden gevoerd die wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas kennis dienen te geven van het feit dat een projectbesluit voor deze locatie wordt voorbereid.

Op enkele punten wordt in de Wro afgeweken van de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb. Het ontwerpbesluit wordt, naast publicatie ex artikel 3:12 Awb, geplaatst in de Staatscourant en langs elektronische weg verzonden. Tevens dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang). Voorts wordt melding gemaakt aan diegene die in de kadastrale registratie staat vermeld als zijnde eigenaar van het in het ontwerpbesluit begrepen gronden. In afwijking van de Awb kan een ieder zienswijzen kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders. Het college beslist binnen 12 weken na de termijn van de ter inzage legging.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 28 juli 2011 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2 Overleg

In het kader van artikel 5.1.1. Bro dient vooroverleg plaats te vinden met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. De diensten van provincie en Rijk kunnen aangeven dat onder bepaalde omstandigheden geen overleg is vereist.

In artikel 5.1.3 sub e van de Wro is bepaald dat in de ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit een beschrijving dient te zijn opgenomen van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken. Gezien de beperkte omvang van het initiatief, zal voor deze ontwikkeling geen inspraakprocedure worden gevolgd.

6.3 Planstukken

De planstukken bestaan uit deze ruimtelijke onderbouwing. De grens van het projectgebied is IMRO gecodeerd, en strekt zich tot het logiesgebouw op het perceel Donk 46-48 te Meijel

