

Ruimtelijke onderbouwing

Huisvesting internationale werknemers Kasteelweg 12 te Baexem

Ruimtelijke onderbouwing

Huisvesting internationale werknemers
Kasteelweg 12 te Baexem

Adres projectlocatie:	Kasteelweg 12 6095 ND te Baexem
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	18 december 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
   1.1. Aanleiding en doel 5
   1.2. Ligging locatie 5
   1.3. Vigerend bestemmingsplan 6
   1.4. Leeswijzer 6
2. Huidige situatie en gewenste ontwikkeling 7
   2.1. Huidige situatie 7
   2.2. Gewenste ontwikkeling 7
      2.2.1. Landschappelijke inpassing 8
3. Beleid 10
   3.1. Rijksbeleid 10
      3.1.1. De nationale omgevingsvisie 10
      3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 10
      3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 11
      3.1.4. Ladder duurzame verstedelijking 11
   3.2. Provinciaal beleid 11
      3.2.1. Omgevingsvisie Limburg 12
      3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014 13
      3.2.3. Limburgs kwaliteitsmenu (LKM) 13
   3.3. Gemeentelijk beleid 13
      3.3.1. Structuurvisie buitengebied 13
      3.3.2. Nota Kwaliteit 14
      3.3.3. Vigerend bestemmingsplan 14
      3.3.4. Beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal 15
4. Sectorale aspecten 18
   4.1. Inleiding 18
   4.2. Milieuaspecten 18
      4.2.1. Bodem 18
      4.2.2. Bedrijven en milieuzonering 18
      4.2.3. Geluid 19
      4.2.4. Luchtkwaliteit 20
      4.2.5. Geur 21
      4.2.6. Externe veiligheid 23
   4.3. Overige planologische aspecten 25
      4.3.1. Kabels en leidingen 25
      4.3.2. Natuurbescherming 25
      4.3.3. Archeologie en cultuurhistorie 27
      4.3.4. Waterparagraaf 28
      4.3.5. Verkeer en parkeren 28
5. Uitvoerbaarheid 30

5.1 Economische uitvoerbaarheid 30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 30
5.2.1. Omgevingsdialoog 30
Bijlage 1 Berekening achtergrondbelasting geur 31
Bijlage 2 AERIUS berekening bouw- en gebruiksfase + toelichting 32

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Aan de Kasteelweg 12 te Baexem is Blueberries Grathem B.V. (hierna: initiatiefnemer) gevestigd. Het betreft een vollegronds teeltbedrijf dat zich richt op de teelt van blauwe bessen en asperges. De totale omvang van het landbouwareaal voor de teelt van blauwe bessen bedraagt 24 hectare. Aan de Kasteelweg 12 vindt de koeling, opslag en stalling plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering. Direct naast en tegenover het bedrijfsperceel wordt op 3 hectare grond gestart met de verbouw van asperges (eerste oogst verwacht in 2024).

Ten behoeve van de teelt en de hieruit voortkomende werkzaamheden is er grote behoefte aan extra arbeidskrachten. Vanwege de teelt van zowel asperges als blauwe bessen zal er sprake zijn van twee oogstseizoenen (voorjaar en zomer) waarvoor tijdelijke (buitenlandse) arbeidskrachten ingezet worden om de werkzaamheden te verrichten.

In de huidige situatie beschikt initiatiefnemer nog niet over huisvesting op de eigen locatie. Dat is wel een duidelijke wens, met name vanwege het garant kunnen staan voor de kwaliteit van wonen voor de medewerkers. Het houden van toezicht is gemakkelijker als de huisvesting op eigen terrein plaatsvindt. Tevens verkleint dit de reisafstand voor de medewerkers, wat weer een bijdrage levert aan het milieu. Initiatiefnemer heeft als doel de realisatie van een huisvestingsaccommodatie voor in totaal 28 personen.

Voor de gewenste ontwikkeling zijn reeds meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente Leudal en zijn concept documenten bekeken en beoordeeld. Teneinde medewerking te kunnen verlenen aan de oprichting van de huisvesting dient een ruimtelijke procedure (omgevingsvergunning handelen in strijd met regels regels ruimtelijke ordening, artikel 2.1.1.c Wabo) doorlopen te worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is hiertoe opgesteld.

1.2. Ligging locatie

De locatie van het bedrijf is gelegen ten noordoosten van de kern Hunsel. De percelen waarop het bedrijf gevestigd is, zijn kadastraal bekend te Heythuysen, sectie V, nummers 286 en 287. De gewenste huisvesting is gesitueerd binnen het bestaande bedrijfsgebouw dat binnen het bouwvlak is opgenomen. De gronden zijn volledig in eigendom van initiatiefnemer.



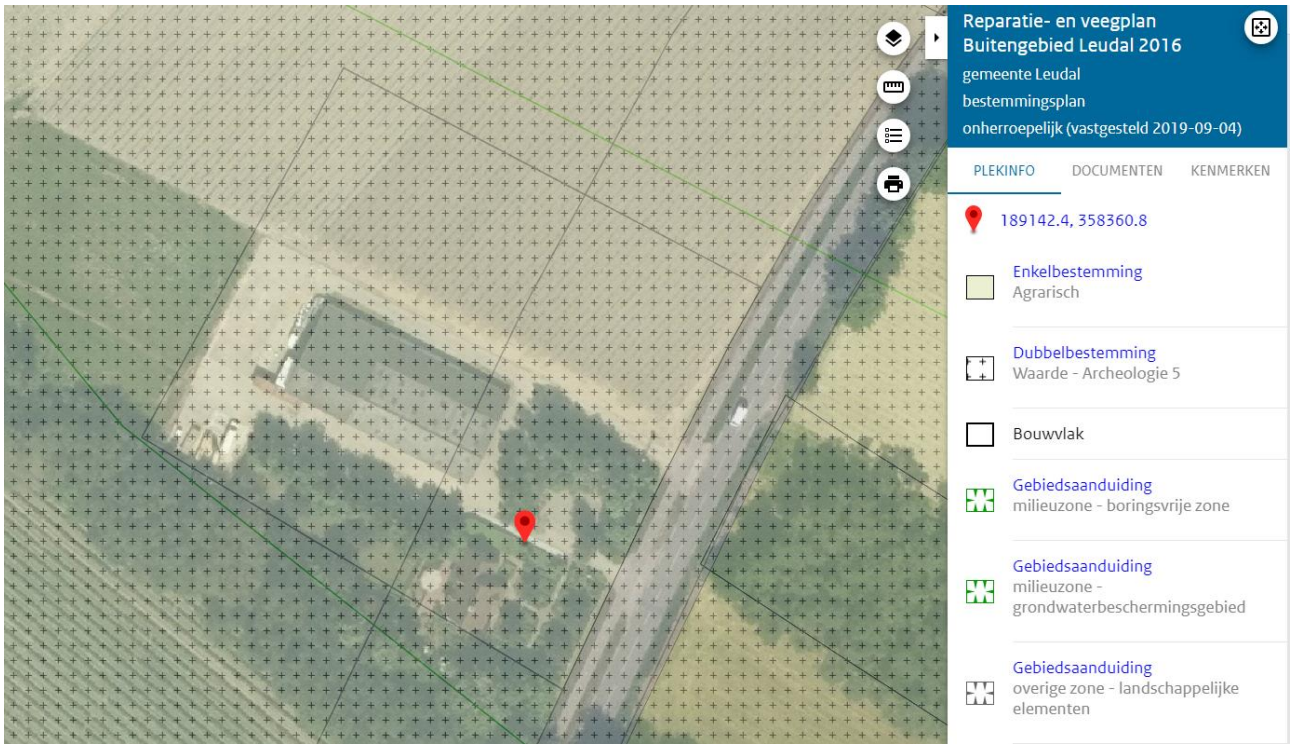
Afbeelding 1. Luchtfoto met ligging projectlocatie

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan “Reparatie- en veegplan buitengebied Leudal 2016”, dat op 4 september 2019 door de gemeenteraad van de gemeente Leudal is vastgesteld. De gronden hebben hierin de enkelbestemming ‘Agrarisch’. Er is sprake van een bouwvlak waarbinnen het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning zijn gesitueerd.

Binnen het bouwvlak mag een grondgebonden agrarisch bedrijf worden uitgeoefend. Op grond van de regels in het bestemmingsplan is permanente en tijdelijke bewoning door arbeidsmigranten niet direct toegestaan. Het college van Burgemeester en wethouders kan op grond van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo en middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning verlenen (projectbesluit) voor het afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van de realisatie van huisvesting voor internationale werknemers.

Om medewerking te kunnen verlenen, dient tevens voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid zoals is vastgelegd in de ‘Beleidsnota Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal’, alsook de overige regels van een ‘goede ruimtelijke ordening’.



Afbeelding 2: Verbeelding vigerend bestemmingsplan “Kasteelweg 12, Baexem”.

1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van de gewenste ontwikkeling is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording die het verlenen van een omgevingsvergunning mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat de ontwikkeling passend is binnen de geldende beleidskaders volgens het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de onderzoeksaspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een duurzame ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Huidige situatie en gewenste ontwikkeling

2.1. Huidige situatie

De aanwezige bebouwing aan de Kasteelweg 12 bestaat uit een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw, waarin koeling, opslag en stalling van machines plaatsvindt. Dit ter ondersteuning van de bedrijfsvoering binnen het teeltbedrijf. Het bedrijf is een vollegronds teeltbedrijf, dat zicht richt op de teelt van blauwe bessen (24 ha) en asperges (3 ha).
In de huidige situatie wordt bij de oogst van de producten reeds gebruik gemaakt van internationale werknemers, die nu geplaatst worden binnen externe huisvesting.

Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie zichtbaar.



Afbeelding 3: Luchtfoto Kasteelweg 12

2.2. Gewenste ontwikkeling

Het voornemen bestaat om de jaarlijkse behoefte aan arbeidskrachten op eigen locatie te kunnen huisvesten. Initiatiefnemer heeft enkele belangrijke kernwaarden die ze in haar bedrijfsvoering hanteert:

Hoogwaardige kwaliteit*: de bessen zijn van een hoogwaardige kwaliteit, worden met zorg geoogst en onderscheiden zich als Nederlandse bes op de markt.*
Natuur- & milieu bewustzijn*: samen met alle medewerkers wordt gewerkt aan een duurzame toekomst en worden zo weinig mogelijk negatieve effecten op de natuur en het milieu gecreëerd.*
Er is bijvoorbeeld veel aandacht aan het scheiden van het afval en schoonhouden van de velden. Alle medewerkers krijgen een instructie over hoe in zowel de huisvesting als op het werk het afval gescheiden moet worden. Daarnaast worden de medewerkers er in de instructie op gewezen dat het belangrijk is om de omgeving schoon en netjes te houden en dat er geen zwerfafval mag worden gecreëerd.
Diversiteit*: het streven is om de medewerkers - ongeachte hun herkomst of achtergrond - het gevoel te geven dat ze gewaardeerd en gerespecteerd worden. Ze zijn betrokken en hebben het besef dat hun inzet een bijdrage levert in het bedrijfsresultaat.*

Initiatiefnemer behoort tot één van de drie telers in Nederland die het exclusieve club-ras Sekoya teelt. De Sekoya is een blauwe bessen ras met onderscheidende eigenschappen. Deze blauwe bessen munten uit in smaak, grootte, houdbaarheid en hardheid.
Inmiddels zijn er 4 hectares Sekoya aangeplant en zijn oude rassen vervangen. In de toekomst zal dit proces gecontinueerd worden en zullen geleidelijk alle oude rassen vervangen worden door Sekoya bessen. Daarnaast worden 4 hectares vroege asperges geteeld, waarvan in 2024 de eerste oogst zal gaan plaatsvinden. Er is bewust gekozen voor 3 exclusieve asperge rassen, welke als eerste op de markt komen. Hierdoor zal het oogstseizoen kort zijn (4 weken). Het oogsten en sorteren gebeurt in eigen beheer.

Om de bedrijfsvoering op de langere termijn rendabel te laten zijn, is het noodzakelijk om nu reeds te anticiperen op de ontwikkelingen. De blauwe bessen markt heeft met veel ontwikkelingen te maken. De markt wordt steeds kritischer wat betreft de kwaliteit en het formaat van de bessen. De kosten van de teelt en het oogsten worden steeds hoger. De nieuwe rassen die gekweekt worden, zijn gericht op het produceren van een grote bes die gemakkelijk te oogsten is. De “oude” rassen voldoen steeds slechter aan de gestelde normen.

In het belang van de bedrijfsvoering en in het verlengde van de kernwaarden wenst initiatiefnemer huisvesting op de eigen locatie te creëren. Het hebben van de huisvesting in eigen beheer zorgt voor binding en een vergroting van de betrokkenheid van de medewerkers aan het bedrijf. Zo kan ook beter garant worden gestaan voor de kwaliteit van wonen voor de medewerkers en is toezicht houden gemakkelijker. Tevens verkleint het de reisafstanden wat een bijdrage levert aan het milieu.

Tijdens het oogstseizoen van de bessen zijn er momenteel 60 tot 70 medewerkers werkzaam met verschillende nationaliteiten (voornamelijk Pools en Roemeens). Voor de oogst en sorteren van de asperges zijn maximaal 12 medewerkers nodig. Op dit moment wordt gebruik gemaakt van huisvestingsmogelijkheden op externe locaties.
Voor de toekomst wordt verwacht minder medewerkers nodig te hebben om de bessen te oogsten. Naar verwachting zullen over ongeveer 3 tot 4 jaar nog 30 tot 40 medewerkers nodig zijn tijdens de oogst van de bessen. Ook zal de periode van de bessen oogst terug gaan van 10 naar 8 weken. De periode van de aspergeoogst zal maximaal 5 weken zijn. Tussen de twee oogstseizoenen zit een periode van enkele weken.

Op de locatie is een bedrijfsgebouw aanwezig dat initiatiefnemer wenst te verbouwen voor de huisvesting van in totaal 28 personen. Daarmee zal het op termijn niet meer noodzakelijk zijn om gebruik te maken van externe huisvesting, maar kunnen alle eigen medewerkers gehuisvest worden in de eigen voorziening.

2.2.1. Landschappelijke inpassing

Elke nieuwe ontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Leudal dient gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing van het voornemen. De regels omtrent ruimtelijke kwaliteit zijn in de gemeente Leudal opgenomen in de Nota Kwaliteit. In de Nota Kwaliteit wordt verwezen naar het Limburgs Kwaliteitsmenu. Een toets aan het beleid van de gemeente Leudal en provincie Limburg toont aan dat voor de onderhavige ontwikkeling enkel de basis-inspanning geldt, bestaande uit het inpassen van de ontwikkeling op basis van een inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken. Daarnaast dienen voorzieningen te worden getroffen voor afkoppeling van het hemelwater.

In 2018 is voor de locatie een wijzigingsplan vastgesteld, dat betrekking had op het mogelijk maken van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning. In het kader van deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij de bestaande loods aan de noordzijde wordt ingepast. De locatie is aan de overige zijden reeds voorzien van een fraaie inpassing.

Voor de onderhavige functie-wijziging van de bestaande loods naar huisvesting voor arbeidsmigranten is met name gekeken naar de mate waarin deze ontwikkeling passend is binnen de bestaande inpassing. Het is van belang om bij de landschappelijke inpassing uit te gaan van de bestaande structuren en het bestaande karakter. Het aanzicht op de huisvesting is met de realisatie van het inpassingsplan uit 2018 vanuit alle windrichtingen ingepast. Het extra aanvullen en/of versterken van deze beleving wordt niet noodzakelijk geacht, te meer daar er ook geen nieuwbouw plaatsvindt, maar enkel interne verbouw van de bestaande loods.



Afbeelding 5: Weergave ontwerptekening uit Landschappelijk inpassingsplan Kasteelweg 12 Baexem dd. 2018

Initiatiefnemer zal ten behoeve van de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan nog in overleg treden met de gemeente om te bezien of een alternatieve inpassing tot de mogelijkheden behoort. De inpassing uit 2018 blijft echter het uitgangspunt.

3. Beleid

Alle overheidslagen binnen Nederland stellen beleid op waarmee ruimtelijke ontwikkelingen gestuurd worden. Het Rijksbeleid heeft een vrij globaal karakter en het gemeentelijk beleid kent een veel meer gedetailleerd karakter. Het beleid van lagere overheden moet altijd passen binnen het beleid van hogere overheden.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. De nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de structuurvisie 'Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden (volledige lijst telt er 21):

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- Ontwikkelen van een duurzame landbouw voor voedsel en agroproductie.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden (naar verwachting 1 januari 2023), zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Er wordt gestuurd op 4 prioriteiten:

1. Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
2. Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
3. Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
4. Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen (bv. kringlooplandbouw).

Los van enkele gebieden waar grote en urgente ruimtelijk-fysieke opgaven uit het NOVI samenkomen, die via een meerjarige en vernieuwende aanpak van het Rijk specifieke aandacht krijgen, is het NOVI met name ook gericht op een doorvertaling naar een regionale aanpak van de agenda en programma's.

Het onderhavig initiatief raakt geen belang op nationaal niveau, waardoor het NOVI geen belemmering oplevert ten opzichte van de gewenste ontwikkeling.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke

consequenties. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

In de structuurvisie is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen “concurrerend”, “bereikbaar”, “leefbaar” en “veilig” kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.
Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Het onderhavige planvoornemen is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkintreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie aan de Kasteelweg 12 te Baexem is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.4. Ladder duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een interne verbouw van een bestaande loods binnen een agrarisch bouwvlak. Er wijzigt niets aan de omvang van het agrarisch bedrijf, het betreft een toevoeging van een nevenfunctie. Er is geen sprake van uitbreiding van het bebouwd oppervlak. De laddertoets kan achterwege blijven.

3.2. Provinciaal beleid

Het Limburgs Provinciaal beleid is in ontwikkeling. Op 1 oktober 2021 is een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld door Provinciale Staten. De Omgevingsvisie stelt op strategisch niveau de kaders voor het provinciaal handelen bij toekomstige ontwikkelingen en activiteiten. De Omgevingsvisie bevat daarmee belangrijke keuzes ten aanzien van het te voeren beleid en vormt de basis voor verdere uitwerkingen en plannen en programma’s.

De provincie Limburg heeft op 17 december 2021 de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld, welke een belangrijke stap vormt om te komen tot de herziening van de nu nog geldende verordening. Met deze Omgevingsverordening wordt aangesloten bij de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Inwerkintreding zal echter pas plaatsvinden op het moment dat de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, naar verwachting op 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

3.2.1. Omgevingsvisie Limburg

Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. In de POVI is beschreven hoe de provincie richting wil geven aan toekomstbestendige ontwikkelingen en hoe daarbij steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. De provincie geeft met deze visie een doorkijk voor de periode 2021 tot 2030 – 2050.

De POVI vervangt het POL2014. In de omgevingsvisie staan drie hoofdopgaven centraal:
1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
    a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied
    b. in landelijk gebied
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw-transitie;
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven spelen Limburg-breed, maar de accenten verschillen per gebied en per thema. Per thema is in de omgevingsvisie aangegeven wat de opgave is, welke ambitie de provincie heeft en welke keuzes worden gemaakt.

Binnen de provincie wordt gezocht naar balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en de vrije tijd besteden. Afwegingen hierin worden gemaakt op basis van de Limburgse principes:

- *We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.*
- *De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.*
- *Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.*
- *We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaan wij in de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal. We richten ons op het voorkomen van afval en maken bewust gebruik van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. We zetten in op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. We gaan zorgvuldig om met onze archeologie en geologie.*

In het landelijk gebied worden slechts 3 zoneringen aangegeven: Groenblauwe mantel, Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebieden) en Buitengebied. De locatie aan de Kasteelweg 12 is gelegen in de zone Buitengebied.

Kenmerkend voor het buitengebied is dat er een grote transitieopgave ligt in de komende decennia. Landbouwtransitie, klimaatadaptatie en energietransitie zijn voorbeelden van een gezamenlijke aanpak in dit gebied. Met name vanwege de aanwezigheid van intensieve veehouderijen is de transitieopgave in verband met de problemen rondom stikstof en fijnstof groot. Tegelijkertijd is de agrarische sector aan het veranderen en is er sprake van stoppende boeren en vrijkomende agrarische bebouwing. Ook thema's als huisvesting internationale werknemers en woonurgenten en stille armoede leggen hun beslag op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Er wordt gezocht naar een goede balans tussen alle claims op het buitengebied. Keuzes waarbij belangen van economie, energievoorziening, gezondheid, natuur en ruimtelijke kwaliteit moeten tegen elkaar worden afgewogen.

De provincie acht het van belang dat eerst de kwaliteit van het bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt, vooraleer de vrije ruimte in het buitengebied wordt benut. Met het landschap als basis wordt een

aantal negatieve ontwikkelingen in het landelijk gebied zoveel mogelijk integraal opgepakt, waaronder ook de huisvesting van internationale werknemers en woonurgenten.

Het planvoornemen betreft het huisvesten van internationale werknemers in bestaande bebouwing. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande omgevingskwaliteit, middels het landschappelijk inpassingsplan sluit de ontwikkeling mooi aan bij de (landschaps)kenmerken van de directe omgeving. Met het plan wordt aangesloten bij de opgaven die er op dit moment liggen in het buitengebied.

3.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij de vaststelling van het POL2014 (12 december 2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Nadien zijn er nog een aantal wijzigingsverordeningen vastgesteld. De meest recente geconsolideerde versie van de omgevingsverordening dateert van 22 november 2019.

De Omgevingsverordening Limburg 2014 is een juridische doorvertaling van het omgevingsbeleid zoals vastgelegd in het (oude) POL2014. De verordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingsverordening. Tevens is een hoofdstuk ‘Ruimte’ toegevoegd. In het hoofdstuk Ruimte zijn regels opgenomen die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid uit het POL2014 in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen.

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Limburg 2014 gelegen in milieubeschermingsgebied ‘Boringsvrije zone, Roerdalslenk zone III’.

De aanduiding “Boringsvrije zone Roerdalslenk III” heeft betrekking op het beschermen van de waterkwaliteit en –kwantiteit. Vanuit deze milieubeschermingszone worden regels gesteld aan het boren dieper dan 80 meter onder maaiveld en het uitvoeren van activiteiten die de waterkwaliteit en –kwantiteit negatief kunnen beïnvloeden. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in dergelijke activiteiten.

Conclusie
Gelet op vorenstaande vormt de OvL2014 geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

3.2.3. Limburgs kwaliteitsmenu (LKM)

Op 18 december 2009 is door Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. Deze POL aanvulling vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld. In 2012 heeft er een actualisering van het LKM plaatsgevonden.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft de ‘extra’ condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een verbetering van de kwaliteit van de omgeving in de vorm van verbetering van de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische of ruimtelijke kwaliteit. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.

De uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn nader opgenomen en uitgewerkt in het bestaand gemeentelijk beleid, zoals het vigerend bestemmingsplan, alsmede in het kader van de gemeentelijk structuurvisie, wat in de volgende paragraaf nader wordt toegelicht.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie buitengebied

De gemeente Leudal heeft op 2 februari 2010 haar structuurvisie vastgesteld. Op de kaart van deze structuurvisie is het plangebied gelegen in de ‘Terassenlandschapszone’. Het grootste deel van de gemeente Leudal is gelegen binnen de Terrassenlandschapszone. Binnen deze zone is sprake van een gefragmenteerde, blokvormige verkaveling. De massa in het gebied is verspreid van aard en kent een amorfe structuur.

In het gebied zijn enkele beekdalen gelegen, zoals de Haelense en Tungelroyse beek, welke een landschappelijke structuur bieden en – voor zover zichtbaar - over een hoge landschappelijke kwaliteit beschikken, welke behouden en versterkt dient te worden. De ruimtelijke kwaliteit van het overige deel van het gebied blijft beperkt tot het groene, agrarische karakter.

Functioneel speelt de agrarische sector in deze zone een belangrijke rol. De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Leudal. In een deel van de gemeente, gelegen in een schil van zuidwesten naar noorden, is de moderne meer grootschalige landbouw sterk aanwezig. Hier kan in beperkte mate, na een ruimtelijke afweging, ook ruimte geboden worden voor groei, waarbij maatwerk voorop staat. Veel woondorpen zijn binnen deze zone gelegen. Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving;
- Economie en Werkgelegenheid;
- Omgevingskwaliteit;
- Mobiliteit.

In het algemeen streeft de gemeente naar een goed woon- en leefklimaat in combinatie met het behouden van de bestaande agrarische bedrijvigheid. Om dit zo goed mogelijk te kunnen bewerkstelligen heeft de gemeente de ambitie om voor de ontwikkelingen in de agrarische sector maatwerk te leveren.

Onderhavig planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de gemeente Leudal. Er is sprake van een ontwikkeling binnen een reeds bestaand agrarisch bedrijf. Met de voorgestane ontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan aan eventuele bestaande waarden in het gebied.

3.3.2. Nota Kwaliteit

In de 'Structuurvisie Leudal' is de 'Nota Kwaliteit' opgenomen. De Nota Kwaliteit bevat beleid over het kwaliteitsmenu en het groenfonds. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen of uitbreiding van bedrijven komt, nadat een planologische afweging is gemaakt of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie, een kwaliteitsbijdrage in beeld. Het kwaliteitsmenu van de provincie (uitgewerkt in verschillende modules) geldt hierbij als een minimumvereiste.

Landschappelijke inpassing van de locatie van een initiatief vormt altijd een voorwaarde naast de kwaliteitsverbeterende maatregel of een bijdrage in het groenfonds.

In de 'Nota Kwaliteit' wordt ten aanzien van de uitbreiding van een agrarisch bedrijf verwezen naar de module Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Als basis geldt voor elke ontwikkeling met bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inrichtingsplan, afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken, en dat voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater via infiltratie danwel retentie.
Aanvullende kwaliteitsverbetering geldt in de gevallen dat sprake is van nieuwvestiging, overschrijding van de referentiemaat (bouwvlak > 1,5 ha) of indien het een ontwikkeling betreft in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde).

Binnen onderhavig plangebied zijn geen aanvullende waarden aanwezig die vragen om extra kwaliteitsverbetering. Er is ook geen sprake van nieuwbouw, nieuwvestiging of vergroting van het bouwvlak. Volstaan kan worden met het bestaand landschappelijk inpassingsplan (2018), dat reeds de volledige locatie inpast. Het inpassingsplan is opgenomen in paragraaf 2.2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3.3. Vigerend bestemmingsplan

De ligging van het projectgebied in het bestemmingsplan "Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudl 2016" is uitgewerkt in paragraaf 1.3.

De voorgenomen huisvesting voor internationale werknemers is op grond van artikel 3.5.10 sub d onder 3 niet toegestaan. Medewerking is mogelijk middels de uitgebreide omgevingsvergunning procedure (projectbesluit).

3.3.4. Beleidsnotitie Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal

Het planvoornemen moet voldoen aan de regels van de door de raad vastgestelde beleidsnota 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal'. Deze beleidsnota bevat regels ten aanzien van het huisvesten van internationale werknemers. De realisatie van een huisvestingsaccommodatie voor 28 personen betreft een kleinschalige uitbreiding, zodat het initiatief getoetst dient te worden aan de regels van hoofdstuk 5 van de beleidsnota: kleinschalige huisvesting.

Er zijn in het gemeentelijk beleid concrete regels opgenomen per type huisvesting, daarnaast gelden algemene regels voor elke huisvesting. Hieronder wordt *cursief* beschreven op welke wijze de gewenste ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden.

<u>Algemene regels</u>

a. de huisvesting moet, los van de regels in deze beleidsnota, voldoen aan de overige regels van een goede ruimtelijke ordening;
   Met name uit de toelichting in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan de overige regels van een goede ruimtelijke ordening.
b. aangetoond wordt dat omliggende bestemmingen niet onevenredig worden belemmerd door de kamerbewoning;
   Met name uit de toelichting in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat omliggende bestemmingen niet onevenredig worden belemmerd door het initiatief. Er is sprake van een grote afstand vanaf het initiatief tot aan de omliggende woningen c.q. functies.
c. het huisvesten van gezinnen met kinderen jonger dan 18 jaar is niet toegestaan. Deze huisvesting moet plaatsvinden in reguliere woningen;
   Er worden geen gezinnen met jonge kinderen gehuisvest. De achtergrond van de werknemers is divers. Een aantal hebben een vaste baan of studeren in hun eigen land en komen een aantal weken vakantiewerk doen in Nederland. Een aantal werken zo veel mogelijk (liefst het hele jaar) in Nederland of Duitsland in de agrarische sector om een inkomen te generen. Andere proberen in een korte tijd in Nederland zo veel mogelijk inkomen te genereren omdat ze bijvoorbeeld een huis in hun thuisland gaan verbouwen. Zij richten zich vervolgens weer op een inkomen in hun eigen land en komen eenmalig naar Nederland. De samenstelling van de groep bestaat uit zowel mannen als vrouwen en varieert in leeftijd van 17 tot 62 jaar.
d. kleinschalige huisvesting op locaties met een recreatieve bestemming zoals campings en bungalowparken is niet toegestaan. Het huisvesten van internationale werknemers verhoudt zich niet met de recreatieve bestemming;
   Gezien de bestemming van de locatie (agrarisch) is dit niet van toepassing.
e. de exploitant moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, conform de meest actuele Nota Parkeernormen van de gemeente Leudal
   De norm is 0,6 parkeerplaatsen per persoon. Voor totaal 28 personen betekent dit een behoefte van 17 parkeerplaatsen. Er zijn 19 parkeerplaatsen op tekening aangegeven. Voor de 28 te huisvesten personen is het aantal parkeerplaatsen daarmee voldoende.
f. per 4 personen moet een toilet en badruimte aanwezig zijn;
   Zoals uit de bestektekening blijkt, voldoet dit. Behalve appartement 1, hier is voor 8 personen maar 1 toilet. Tweede toilet is vanuit de loods te bereiken en daarmee wordt voldaan aan de eis.
g. in de accommodatie moet voldoende kookgelegenheid aanwezig zijn, minimaal 4 kookpitten Bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen, Bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten;
   Zoals blijkt uit de bestektekening wordt aan deze voorwaarde voldaan.
h. er mogen geen zelfstandige wooneenheden ontstaan en de huisvesting mag, behoudens bij een woonbestemming, niet voor reguliere bewoning (ten behoeve van één of meerdere huishoudens) gebruikt worden;
   Er wordt aan deze voorwaarde voldaan, zoals blijkt uit de bestektekening. Er is geen sprake van een woonbestemming, het betreft een logiesfunctie.
i. er moet, los van de regels in deze beleidsnota, te allen tijde sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; bij ieder initiatief dient, om maatschappelijk draagvlak in de directe omgeving te krijgen, een omgevingsdialoog gevoerd te worden, conform de meest actuele beleidsnota 'indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019'. Bij de aanvraag van het initiatief moet een verslag van de dialoog worden bijgevoegd en moet worden aangegeven hoe met eventuele opmerkingen is omgegaan.

Met name uit de toelichting in hoofdstuk 4 blijkt dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het planvoornemen.
Er is een omgevingsdialoog gevoerd welke is gestart met het sturen van een informatieve brief aan Abenhofweg 3, Kasteelweg 10 en Kasteelweg 17. Gezien de huidige verstandhouding met de eigenaar/bewoner van Baexemerweg 48 is dit adres niet nader benaderd. In het verleden zijn reeds afspraken met de gemeente Leudal gemaakt inzake het vermijden van onderling contact.

j. huisvesting in de woonkernen is enkel mogelijk mits de minimale verblijfsduur van de bewoner 6 maanden per kalenderjaar bedraagt. Bij huisvesting op agrarische bedrijven, en bedrijfslocaties en huisvesting in de kernrandzone is ook een korter verblijf dan 6 maanden per kalenderjaar toegestaan. Op bedrijventerreinen is de verblijfsduur maximaal 6 maanden;
Onderhavig initiatief is gericht op verblijf korter dan 6 maanden.

k. bij de aanvraag moet een beheersplan worden overlegd. Goed beheer is essentieel voor draagvlak. Hieromtrent worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer/verhuurder. Deze afspraken worden vastgelegd in een beheersplan. Dit beheersplan maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning en dient te worden goedgekeurd door de gemeente. In het beheersplan geeft de initiatiefnemer aan hoe de accommodatie beheerd gaat worden, toezicht wordt gehouden, overlast wordt voorkomen, hoe omgegaan wordt met klachten en hoe de registratie van de bewoners plaatsvindt, hoe afvalbeheer plaatsvind, hoe met drugs en/of alcohol(overlast) wordt omgegaan, hoe de bereikbaarheid van de beheerders is geregeld, opstellen van een calamiteitenplan e.d. Tevens wordt in het beheerplan aangegeven hoe de huisvester en/of werkgever zorgt voor een goede begeleiding bij een bezoek aan een zorgverlener door een internationale werknemer.
Het beheersplan maakt deel uit van de vergunning en bij het niet nakomen van de vergunning (bijvoorbeeld bij aanhoudende overlast), kan het bevoegde gezag de vergunning intrekken en mag het gebouw niet meer gebruikt worden voor het huisvesten van internationale werknemers en andere kamerbewoners.

<u>*Registratie:*</u> De verhuurder is verantwoordelijk voor de registratie van de bewoners en afdracht van belastingen. Tevens wordt met de verhuurder afspraken gemaakt met betrekking het inschrijven van bewoners in de basisregistratie personen (BRP). De volgende registraties zijn van toepassing en in het beheersplan moet worden aangegeven hoe de verhuurder dit organiseert:

1. <u>Nachtregister:</u> De verhuurder is op basis van artikel 2:37 en 2:38 van de Algemene Plaatselijke Verordening van Leudal verplicht een nachtregister bij te houden t.b.v. alle overnachtingen, ook al is men ingeschreven in het BRP. Dit betekent dat alle personen gedurende hun verblijf ingeschreven moeten zijn in het digitale nachtregister. Hierdoor ontstaat een totaal overzicht op het verblijf van een huisvesting. Het bijhouden van het nachtregister gebeurd middels een door de burgemeester goedgekeurd model. In Leudal betreft dit een digitaal nachtregister. Het register is hier te vinden: https://leudal.digitaalnachtregister.nl/;
2. <u>Toeristenbelasting:</u> Op basis van de meest actuele Verordening toeristenbelasting van Leudal, is de diegene die het verblijf aanbied verplicht belasting af te dragen voor het verblijf met overnachtingen binnen de gemeente voor personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de BRP zijn ingeschreven. Dit geldt ook voor internationale werknemers en overige personen die beroeps en/of bedrijfsmatig werkzaamheden komen verrichten. Voor het doen van de aangifte maakt diegene wie het verblijf aanbiedt gebruik van het door de Belastingsamenwerking Gemeenten en Waterschappen Limburg (BsGW) vastgestelde aangifteformulier;
3. <u>Basisregistratie personen</u>: Als een internationale werknemer uit het buitenland komt en voornemens is langer dan vier maanden in een tijdvak van een half jaar in Nederland te verblijven is hij verplicht zich in te schrijven op het adres van verblijf in de gemeente (art. 2.38 Wet brp). Een adreswijziging binnen Nederland en vertrek naar het buitenland wordt binnen vijf dagen gemeld bij de gemeente (art. 2.39 en 2.43 Wet brp). Voor het doorgeven van mutaties (nieuwe huurders en vertrek) dient de beheerder afspraken te maken met het team burgerzaken van de gemeente Leudal. Indien blijkt dat een bewoner langer verblijft dan wel gaat verblijven dan 4 maanden en hij/zij de verhuurder niet kan (of wil) aantonen dat hij/zij zich heeft laten inschrijven in de BRP, dient de verhuurder hiervan melding te doen aan de toezichthouder van de gemeente Leudal, via info@leudal.nl. Omdat de huisvesting in de kernen enkel nog bedoeld is voor personen die hier langer dan 6 maanden verblijven, dienen alle bewoners zich altijd direct in te schrijven in de BRP.
Indien beschikbaar, wordt voor het beheerplan gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld model;
Het beheerplan wordt als separate bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning gevoegd.

l. de huisvesting moet voldoen aan regels van het Bouwbesluit 2012. Voor kleinschalige huisvesting is het SNF keurmerk niet verplicht;
De huisvesting wordt aangevraagd met inachtneming van de geldende wettelijke en gemeentelijke regels, waarbij tevens voldaan wordt aan de SNF-norm.

Voor de huisvesting van internationale werknemers bij agrarische bedrijven gelden, in aanvulling op hetgeen hiervoor gesteld, de volgende regels.

a. huisvesting in woonunits, campers, (sta)caravans, tenten, auto's en vergelijkbaar is niet toegestaan;
Dit is niet van toepassing, de 28 personen worden inpandig gehuisvest.
b. de huisvesting is enkel bedoeld voor internationale werknemers, niet voor andere kamerbewoners;
De huisvesting is expliciet bedoeld voor het huisvesten van internationale werknemers die nodig zijn binnen het eigen agrarische bedrijf.
c. ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend;
Ter plaatse is sprake van een grondgebonden akkerbouwbedrijf met de teelt van blauwe bessen en asperges.
d. in afwijking van lid c , is huisvesting ook mogelijk op de locatie van een stoppende agrariër (vrijkomende agrarische bebouwing (vab)), mits de financiële middelen die gegenereerd worden met de huisvesting van internationale werknemers worden gebruikt voor kwaliteitsverbetering, o.a. het saneren van bestaande gebouwen;
Dit is in onderhavige situatie niet van toepassing.
e. de huisvesting plaatsvindt binnen hetzelfde (deel van) het agrarisch bouwvlak als waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen waarin de eigenaar/exploitant/beheerder van het bedrijf woont;
De huisvesting is gesitueerd binnen het bestaande bedrijfsgebouw als aanwezig binnen het agrarisch bouwvlak waar ook de bedrijfswoning in is gesitueerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
f. In afwijking van lid e, kan huisvesting ook plaatsvinden binnen een agrarisch bouwvlak waarbij de eigenaar/exploitant niet in de bedrijfswoning woont of waar géén bedrijfswoning is gelegen, mits door de exploitant wordt aangetoond dat sprake is van een goed beheer;
Dit is niet van toepassing, de initiatiefnemer is woonachting in de bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak.
g. wanneer de behoefte aan huisvesting niet meer noodzakelijk is, een passende herbestemming voor de bebouwing wordt gezocht. Indien binnen twee jaar na het beëindigen van de huisvesting géén passende herbestemming is gevonden, wordt de bebouwing gesloopt hetgeen bij voorwaarde aan de omgevingsvergunning voor het afwijken zal worden verbonden;
Hieraan zal indien de situatie zich als zodanig voordoet, kunnen worden voldaan. Dit kan als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.
h. indien voor de huisvesting van internationale werknemers nieuwe bebouwing wordt opgericht sprake is van een verbetering van de omgevingskwaliteit, overeenkomstig het bepaalde in het vigerende bestemmingsplan;
Deze voorwaarde is niet van toepassing, de huisvesting is gesitueerd in bestaande bebouwing.
i. er worden in totaal maximaal 30 personen tegelijk per agrarisch bouwvlak gehuisvest. Voor het huisvesten van meer dan 30 personen gelden de regels van 'grootschalige huisvesting', zie hoofdstuk 5;
Het plan heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 28 personen.
j. huisvesting voor een persoon die voor een kortere periode dan 6 maanden per kalenderjaar op de locatie verblijft, moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:
    1. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 10 m^2 aanwezig;
    2. er mogen maximaal 2 personen per (slaap)kamer gehuisvest worden;

   Zoals blijkt uit de bestektekening wordt aan beide voorwaarden voldaan.
k. huisvesting voor een persoon die voor een langere periode dan 6 maanden per kalenderjaar op de locatie verblijft, moet aan onderstaande voorwaarden voldoen:
    1. per persoon is een minimaal verblijfsgebied van 12 m^2 aanwezig;
    2. iedere persoon die geen huishouden vormt, een eigen (slaap)kamer heeft.

   Initiatiefnemer richt zich op huisvesting voor maximaal 6 maanden.

4. Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dienen een aantal onderzoeksaspecten te worden getoetst. Onderstaand worden de verschillende onderwerpen beschreven in relatie tot de gewenste ontwikkeling.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bodem

Het planvoornemen bestaat uit het intern verbouwen van een bestaand bedrijfsgebouw. Op de gronden binnen de locatie, met name binnen het bouwvlak alsook de bestaande bedrijfsbebouwing, hebben (in het verleden) geen activiteiten plaatsgevonden, die ertoe hebben kunnen leiden dat sprake is van grove bodemverontreiniging.

In voorbereiding op de realisatie van de huisvesting, dient een historisch bodemonderzoek NEN 5725 uitgevoerd te worden ter bevestiging van de geschiktheid van de bodem voor het beoogde gebruik. De uitkomst van dit onderzoek wordt separaat aan de aanvraag toegevoegd.

De opslag van de bestrijdingsmiddelen vindt plaats in de loods in een afgesloten bestrijdingsmiddelenkast met ingebouwde lekbak. De kast is uitsluitend toegankelijk voor de medewerkers die beschikken over een spuitlicentie.

Voor de voorgenomen uitbreiding van huisvesting voor arbeidsmigranten bestaan op milieuhygiënisch vlak géén belemmeringen.

4.2.2. Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen.

Milieuzonering heeft als doel nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen te geven en (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven te situeren. Op deze manier wordt zoveel mogelijk hinder en gevaar voor woningen beperkt danwel voorkomen en wordt aan bedrijven zoveel mogelijk de zekerheid geboden dat zijn 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.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de richtafstand. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

Omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype “rustige woonwijk” of daarmee vergelijkbaar. Wanneer sprake is van het omgevingstype “gemengd gebied” kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afstand meten
De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Toets omgevingstype en milieucategorie
Het projectgebied is overeenkomstig de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” 2009 gelegen in gebiedstype “rustige woonwijk”. Bedrijven die zijn gericht op ‘Akkerbouw en fruitteelt’ (SBI-code 011, 012, 013) worden voor milieu aangemerkt als categorie 2 bedrijf. De richtafstand voor het milieuaspect ‘geluid’ (dit milieuaspect kent de grootste richtafstand) tot omgevingstype “rustige woonwijk” bedraagt 30 meter.

Toets eigen bedrijf
Gelet op de handreiking van de VNG geldt er een minimale richtafstand van 30 m. vanuit het eigen bedrijf naar de omgeving en omliggende (gevoelige) functies. Uitgaande van de grens van het bouwvlak van het bedrijf zijn er geen gevoelige functies gelegen binnen deze richtafstand. Het aspect 'geluid’ zal dan ook geen belemmeringen opleveren ten opzichte van de omgeving.

Toets omliggende (agrarische)bedrijven
De locatie aan de Kasteelweg 12 is relatief solitair gelegen. De dichtstbij gelegen andere functie betreft het crematorium aan de Kasteelweg 10.
In de VNG-lijst wordt voor een crematorium een maximale afstand van 100 m. aangegeven, welke wordt bepaald door het milieuaspect ‘geur’. De afstand tussen beide functies (grens bouwvlakken) bedraagt meer dan 100 m. (130 m.) waardoor kan worden geconcludeerd dat de huisvesting geen hinder zal ondervinden van het crematorium. NB: het gebouw van de huisvesting is op een afstand van 175 m. uit de grens van het bouwvlak van het crematorium gesitueerd.

Omgekeerd zal de ontwikkeling van het crematorium niet belemmerd worden door de realisatie van de huisvesting, te meer daar de locatie aan de Kasteelweg 12 niet de meest dichtbijgelegen gevoelige (woon)functie is voor het crematorium. Datzelfde geldt ook voor andere omliggende bedrijfsfuncties.

Geconcludeerd kan worden dat omliggende bestemmingen niet onevenredig worden belemmerd door de huisvestingsvoorziening aan de Kasteelweg 12. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgestane planontwikkeling.

4.2.3. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en/of railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai
Een logiesgebouw betreft geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Desondanks kunnen gebouwen waar personen langdurig verblijven op grond van jurisprudentie wel beschouwd worden als geluidgevoelige bestemmingen. De bebouwing waarin de huisvesting is/wordt gerealiseerd is op voldoende afstand vanuit de Kasteelweg gelegen, zodat gesteld kan worden dat de geluidsbelasting op de gevel van de het huisvestingsgebouw niet hoger zal zijn dan de toegestane norm van 48 dB(A), danwel dat tenminste het minimaal vereiste binnenniveau kan worden gerealiseerd.
Er is geen sprake van een spoorlijn voor railverkeer in de nabijheid van de locatie. Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en railverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

Industrielawaai
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt in het kader van de beoordeling of dat er bij woonbestemmingen sprake is van een goede ruimtelijke ordening (acceptabel woon- en leefklimaat) gebruik gemaakt van bijlage 5 uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” 2009. Deze omschrijft voor geluid het volgende stappenplan:
1. Indien de richtafstand niet wordt overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven.
2. Indien stap 1 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek (vanaf deze stap noodzakelijk) aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 2 als weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt is buitenplanse inpassing mogelijk.
3. Stappen 3 en 4 alleen bij buitenplanse inpassing. Indien stap 2 niet toereikend is, dient middels een geluidonderzoek aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de geluidbelastingen voor stap 3 als

weergegeven in navolgende tabel. Indien voldaan wordt, is buitenplanse inpassing mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.

4. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal buitenplanse inpassing doorgaans niet mogelijk zijn.

Stap en gebiedstype	*Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau*	*Maximaal (piekgeluiden)*	*Verkeersaantrekkende werking*
Stap 2 rustige woonwijk	45 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)
Stap 2 gemengd gebied	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 rustige woonwijk	50 dB(A)	70 dB(A)	50 dB(A)
Stap 3 gemengd gebied	55 dB(A)	70 dB(A)[1]	65 dB(A)

Tabel 1: Geluidgrenswaarden VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009
[1] Exclusief piekgeluiden door aan- afrijdend verkeer

De afstand tussen het dichtstbijzijnde bedrijf aan de Kasteelweg 10 (crematorium) en de gevel van de huisvesting bedraagt ca. 175 m. Vanuit het aspect geluid geldt een afstand van minimaal 100 m., waaraan dus ruimschoots wordt voldaan. Zie ook paragraaf 4.2.2.

Andere omliggende (agrarische) bedrijven liggen op grotere afstand, waardoor geconcludeerd kan worden dat aan stap 1 wordt voldaan en verdere toetsing niet noodzakelijk is. Ter plaatse van de huisvesting is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit
In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.
Het doel van titel 5.2 van de Wet milieubeheer is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid.

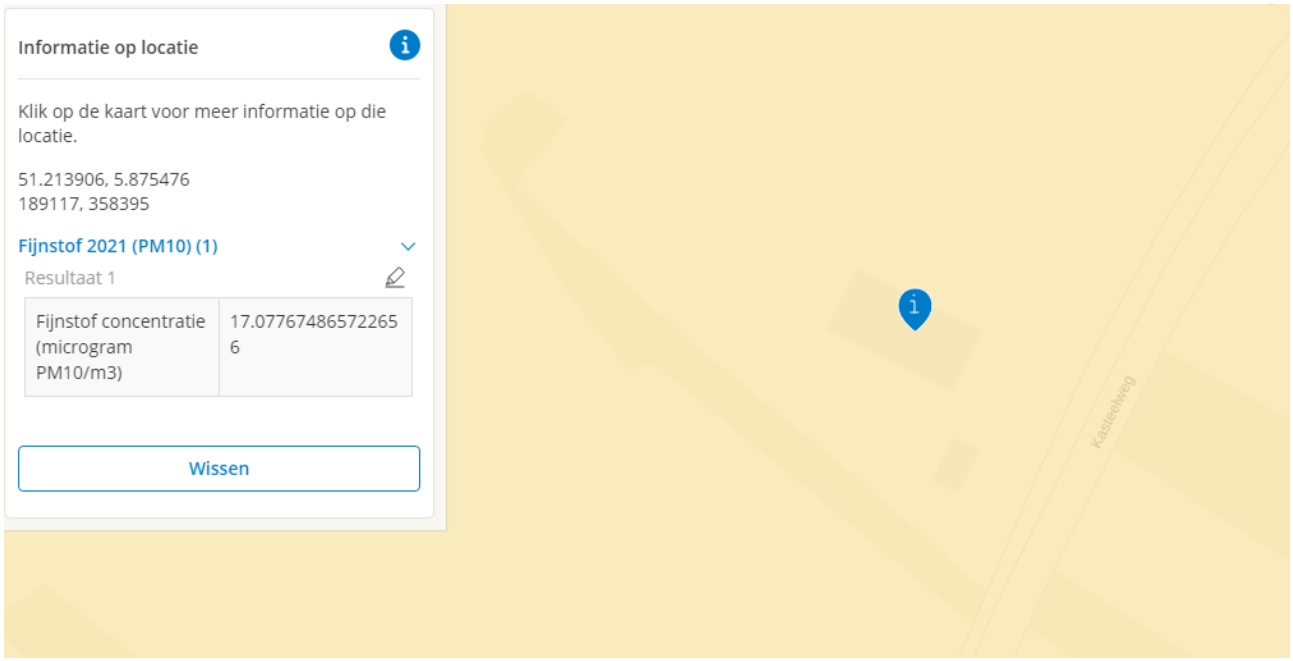
In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- 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.

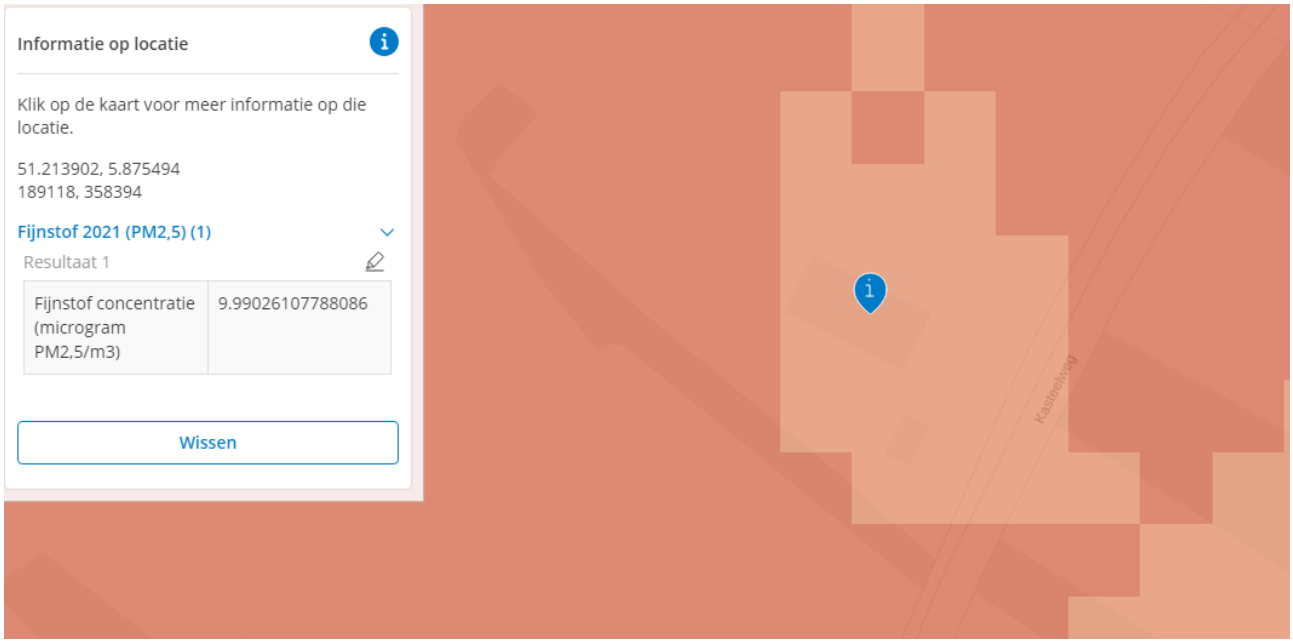
Regeling NIBM
In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Toets NIBM
De onderhavig ontwikkeling heeft betrekking op het huisvesten van maximaal 28 internationale werknemers. Naar aanleiding hiervan kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omgekeerde werking
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. De luchtkwaliteit wordt dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de atlas leefomgeving.



Afbeelding 5: achtergrondconcentratie fijnstof PM_{10} *(bron: atlasleefomgeving.nl)*



Afbeelding 6: achtergrondconcentratie fijnstof $PM_{2,5}$ *(bron: atlasleefomgeving.nl)*

Uit de kaarten blijkt dat ter plaatse van de huisvesting sprake is van een jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17,07 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 9,99 µg/m³. Dit is beide lager dan de norm van 40 µg/m3. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 µg/m³ wordt niet overschreden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor de uitbreiding van de huisvesting.

4.2.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt in het kader van de beoordeling of dat er bij geurgevoelige objecten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat én in het kader van de beoordeling of dat geurgevoelige objecten geen belemmering vormen voor omliggende bedrijven (omgekeerde werking) getoetst aan de normen uit deze wet.

In de Wgv worden enkel geurgevoelige objecten beschermd tegen overmatige stankhinder. De Wgv geeft voor een geurgevoelig object de volgende definitie: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*
Op basis van deze definitie zijn niet alleen woningen geurgevoelige objecten, maar alle bouwwerken waar sprake is van regelmatig menselijk verblijf. Hiermee kan in een bepaalde situatie ook een logiesgebouw geurgevoelig zijn.

Woon- en leefklimaat
De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wvg kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen.

In bijlage 6 en 7 bij de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is in beeld gebracht wat de relatie is tussen de achtergrondbelasting, het aantal geurgehinderden en de milieukwaliteit (classificatie woon- en leefklimaat). De volgende 'milieukwaliteitscriteria' worden door het RIVM gehanteerd.

Tabel 2: Relatie achtergrondbelasting en milieukwaliteit in een concentratiegebied

Achtergrondbelasting geur (OUe/m^3)	Geurgehinderden (%)	Milieukwaliteit
0 - 3	< 5	zeer goed
4 - 8	5 - 10	goed
9 - 13	10 - 15	redelijk goed
14 - 20	15 - 20	matig
21 - 28	20 - 25	tamelijk slecht
19 - 38	25 - 30	slecht
39 - 50	30 - 35	zeer slecht
51 - 65	35 - 40	extreem slecht

In het kader van het aspect 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' is een berekening achtergrondbelasting uitgevoerd om te bepalen wat de mate van geurhinder ter plaatse is en of dit binnen de gestelde normen valt. De berekening is uitgevoerd met V-Stacks.

Voor de berekening zijn een aantal punten gekozen rondom de bestaande en ook aangepaste/nieuwe bebouwing t.b.v. de huisvesting.



Afbeelding 7: rekenpunten berekening achtergrondbelasting (V-Stacks)

Op grond van de rekenresultaten kan gesteld worden dat er ter plaatse van de huisvesting sprake is van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat. Ook de individuele invloed van de beide bedrijven op de projectlocatie is hiermee ruimschoots binnen de gestelde geurnorm.

ID	GGO's	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting	Geurbelasting (afgerond)	Concentratiegebied	
							Geurhinder	Milieukwaliteit
1	Punt 1	189098	358414	20	1,21	1	<5%	zeer goed
2	Punt 2	189138	358395	20	1,09	1	<5%	zeer goed
3	Punt 3	189129	358376	20	1,09	1	<5%	zeer goed
4	Punt 4	189089	358397	20	1,13	1	<5%	zeer goed

Afbeelding 8: Rekenresultaten achtergrondbelasting (V-Stacks)

De uitkomsten van de berekening zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Omgekeerde werking
In de nabijheid van de locatie is een intensieve veehouderijlocatie gelegen aan Apenbroek 21 te Heel. Dit bedrijf wordt niet rechtstreeks door de huisvesting (= milieu-gevoelige functie) in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, daar rondom het bedrijf reeds andere milieu-gevoelige objecten (woningen) zijn gelegen, die dichterbij liggen en daarmee eerder een belemmering vormen.

4.2.6. 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 inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 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.

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 groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(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, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten
In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Projectlocatie
Uit de nationale risicokaart (bron: atlas leefomgeving) kan worden geconcludeerd dat geen risicovolle inrichtingen ofwel risicobronnen zijn gelegen op korte afstand (<500 m.) van de locatie. Ook van risicovolle transportroutes over weg, water ofwel ondergronds is geen sprake. Verantwoording van het groepsrisico hoeft niet plaats te vinden. Het voornemen wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.2.7. Spuitzone

Doordat het plangebied in het buitengebied van Leudal ligt, is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd. Ook een logiesgebouw wordt in dit kader aangemerkt als een gevoelig object.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling aan te houden afstanden zijn opgenomen voor spuitzones tussen gevoelige bestemmingen en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, dient op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening wel te worden beoordeeld of het gebruik van die middelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een afstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies kan worden gehanteerd.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

Aan de zuid- en westzijde van het huisvestingsgebouw worden blauwe bessen geteeld op de landbouwgronden. De afstand tussen tot de kadastrale grens van het perceel waar de bessenteelt plaatsvindt bedraagt ca. 40 m. Aan de noordzijde worden asperges geteeld op de naastgelegen gronden. De afstand tot deze gronden is kleiner: < 10 m.

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen de aspergeteelt is beperkt. Voor en in het oogstseizoen worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Daarom behoort de asperge tot de schoonste groenten van Nederland. De huisvesting van arbeidsmigranten vindt voornamelijk plaats tijdens het oogstseizoen. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de nabijheid van het aspergeperceel er om deze reden geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op de gezondheid van de werknemers.

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen binnen de bessenteelt vindt plaats in de periode van maart t/m mei. Dat is eveneens de periode dat de asperges worden geoogst. Echter, de percelen waarop de bessenteelt plaatsvindt, bevinden zich aan de andere zijde van het huisvestingsgebouw en worden tevens afgeschermd door een brede groenstrook. De afstand van het gebouw tot de locatie waar daadwerkelijk gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast voor de bessenteelt bedraagt minimaal 40 m.

De genoemde 50 meter afstand wordt als worst case gehanteerd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In onderhavig situatie is sprake van een afstand van minimaal 40 m. In combinatie met de geldende regels ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij open teelten wordt de aangehouden afstand in onderhavig planvoornemen derhalve voldoende geacht. Bovendien kan gesteld worden dat op grond van de inrichting van het plan en het feit dat sprake is van een brede groenstrook tussen het huisvestingsgebouw en de naastgelegen gronden voor de bessenteelt, een bijdrage geleverd kan worden aan een eventuele afvang van gebruikte gewasbeschermingsmiddelen. Het plan is ten aanzien van dit aspect afgewogen en wordt aanvaardbaar geacht.

4.2.8. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- Plannen die kader stellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Passende beoordeling
Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de gewenste ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op Natura2000-gebieden.

Kaderstellend plan
Een ruimtelijk plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Het huisvesten van ‘shortstay’-arbeidsmigranten staat niet opgenomen in de C- of D-lijst van het Besluit M.E.R. derhalve is een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet aan de orde.

4.3. Overige planologische aspecten

4.3.1. Kabels en leidingen

Uit de Netkaart van het RIVM blijkt dat binnen/in de nabijheid van het projectgebied geen boven- en/of ondergrondse kabels en leidingen lopen, waarvoor (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden gelden en waarmee in de onderbouwing van dit initiatief rekening mee moet worden gehouden. Het aspect kabels en leidingen vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3.2. Natuurbescherming

Wet natuurbescherming
In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soorten-bescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de gewenste ontwikkeling invloed heeft op beschermde gebieden en beschermde soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Natura 2000-gebieden worden per 1 januari 2017 beschermd door de Wet Natuurbescherming (Wnb). De Wnb vervangt onder meer de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998). In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen.

Artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb heeft betrekking op de vergunningplicht in verband met Natura 2000-gebieden (Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden) binnen en buiten Nederland. Op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb is een vergunning van Gedeputeerde Staten vereist voor het realiseren van projecten of het verrichten van andere handelingen die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van het gebied kunnen aantasten.

Toets stikstof
Op grond van Europese en landelijke wet- en regelgeving gelden er normen en regels voor de uitstoot van vervuilende stoffen, onder andere om de natuurkwaliteit in beschermde gebieden te beschermen en waar mogelijk te vergroten. De 'PAS-uitspraak' (29 mei 2019) heeft eens te meer duidelijk gemaakt dat de eventuele invloed van stikstof meegewogen dient te worden in ruimtelijke plannen.

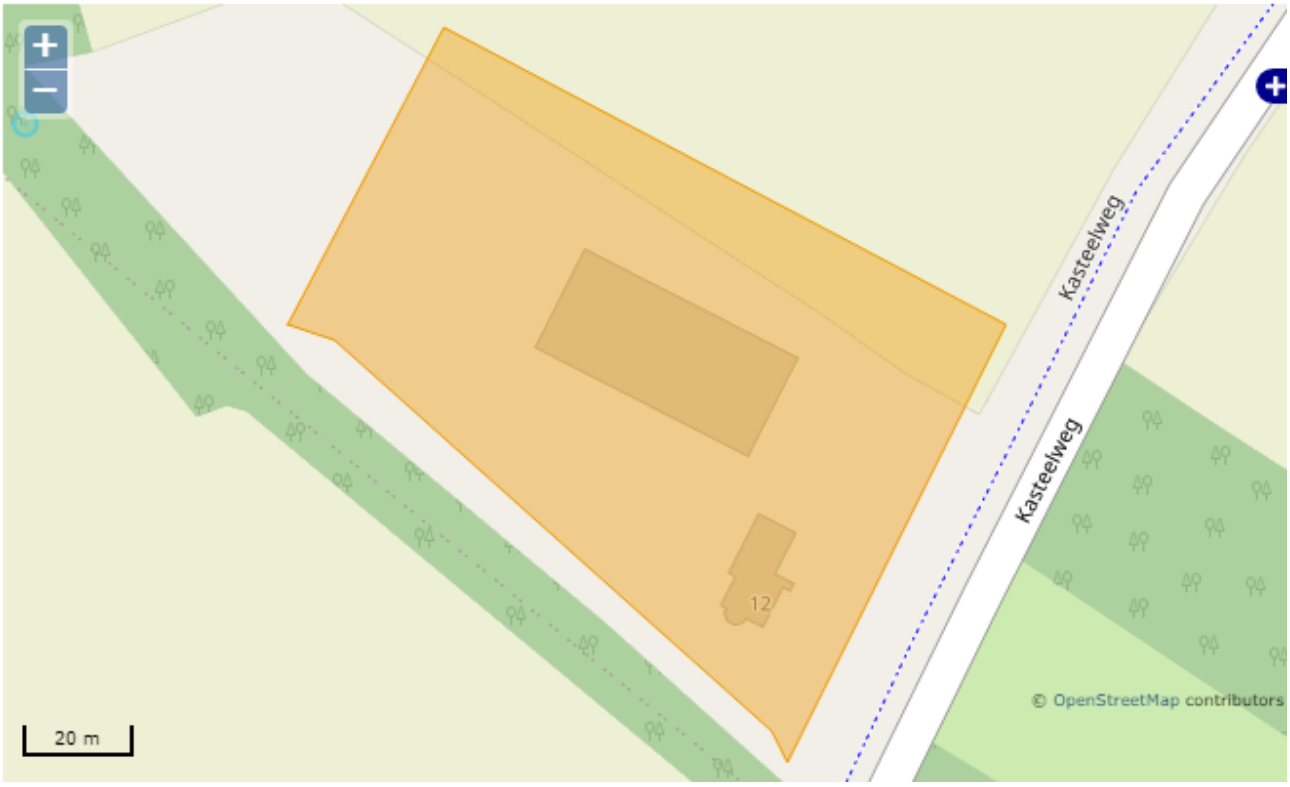
Het dichtstbijzijnd Natura2000 gebied is Leudal. Dit gebied ligt op ruim 3,5 km afstand ten noord-oosten van de projectlocatie. Directe effecten als areaalverlies en versnippering worden dan ook uitgesloten. Externe effecten als gevolg van storingsfactoren door toename van geluid en licht zijn gezien de afstand tot het plangebied eveneens uitgesloten. Effecten als gevolg van vermesting/verzuring door een toename van het autoverkeer (stikstofdepositie) zouden wel op kunnen treden.

Op grond van de gemeentelijke Beleidsregel categorieën stikstofdepositieberekening wordt een nader onderzoek ook noodzakelijk geacht. In dit kader is voor de bouw- en gebruiksfase middels een AERIUS berekening onderzocht of sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op het Natura2000 gebied. Uit de onderzoeksresultaten kan echter worden geconcludeerd dat geen sprake is van een dergelijk effect als gevolg van het planvoornemen. De berekening en een korte toelichting erop zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Toets overige storingsfactoren
De gewenste ontwikkeling leidt, door de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ook niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Soortenbescherming
De bescherming van dier- en plantensoorten is in de Wet natuurbescherming (Wnb) geregeld. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken en beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

Toets effectenindicator
Met de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of het realiseren van de gewenste ontwikkeling een bedreiging vormt voor beschermde soorten. Uit de effectenindicator blijkt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie de navolgende afbeelding.



! In het door u geselecteerde gebied komen, in combinatie met de geselecteerde activiteit(en), geen Wettelijk beschermde soorten voor waarbij schadelijke effecten worden verwacht.

Uit de effectenindicator in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling, welke geen nieuwbouw inhoudt en plaatsvindt binnen reeds bestaande bebouwing, kan worden geconcludeerd dat geen onevenredige directe of indirecte gevolgen te verwachten zijn op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten.

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige plant- en diersoorten in het projectgebied.

4.3.3. Archeologie en cultuurhistorie

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

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect ‘archeologie’.

De wet bepaalt tevens 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.

De gemeente Leudal heeft ter bescherming van de eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ toegekend aan de gronden in het vigerend bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming bepaald dat geen nieuwe bebouwing op de gronden mag opgericht indien dit meer dan 1000 m² betreft en dieper dan 0,40 m. reikt.

In de onderhavige situatie is geen sprake van een toename van bebouwing (bodemingreep), waardoor het aspect archeologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Er is binnen het projectgebied geen sprake van cultuurhistorische waarden die als gevolg van de gewenste ontwikkeling geschaad zouden kunnen worden. Derhalve vormt ook het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.3.4. Waterparagraaf

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg, het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), het Nationaal Waterplan, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

Kenmerken van het watersysteem
De projectlocatie bevat op grond van zowel het provinciale als gemeentelijk geldend beleid geen specifieke kenmerken waarmee rekening dient te worden gehouden in relatie tot de wijze waarop binnen de projectlocatie omgegaan wordt met water.

Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat het planvoornemen niet voorziet in nieuwe verharding of een andere wijziging van bebouwde of verharde oppervlakte. Ten aanzien van afvalwater en hemelwater kan worden gesteld dat hierin geen wijziging optreedt, die resulteert in een belemmering voor de uitvoering van het project.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie.

4.3.5. Verkeer en parkeren

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

Verkeersstructuur
De planlocatie wordt ontsloten via de Kasteelweg. De beoogde ontwikkeling heeft geen substantiële gevolgen voor de verkeersstructuur op de Kasteelweg. De infrastructuur op de Kasteelweg biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om de enkele extra personenauto's op een normale wijze af te wikkelen. Opgemerkt kan worden dat in praktijk blijkt dat niet iedere internationale werknemer ook beschikt over een eigen auto.

Parkeren
Ten aanzien van het aspect parkeren dient voldaan te worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid, zoals vastgelegd in de Nota parkeernormen van de gemeente Leudal. Op grond van deze nota is wordt voor de huisvesting van internationale werknemers in het buitengebied een norm van 0,8 – 0,2 (bezoekersaandeel, hetgeen niet aannemelijk is bij deze doelgroep) = 0,6 parkeerplaats per persoon gehanteerd.

De huisvestingsvoorziening heeft betrekking op het huisvesten van in totaal 28 personen. Op grond van de geldende parkeernorm dienen er in totaal 17 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Deze worden gerealiseerd

aan de oost- en westzijde van het gebouw. Daarbij dient in dit kader tevens te worden opgemerkt dat naar verwachting in de praktijk nimmer alle 17 parkeerplaatsen in gebruik zullen zijn, veel internationale werknemers hebben niet de beschikking over een eigen auto. Aan de straatzijde beschikt de locatie reeds over parkeerruimte voor minimaal 10 plaatsen, zodat gesteld kan worden dat er meer dan ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is binnen het projectgebied.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar is van de betreffende gronden fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een zgn. planschade-overeenkomst gesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Leudal komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren dient ‘buitenplans’ te worden afgeweken van het bestemmingsplan. De ontwerp omgevingsvergunning wordt dan ook gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Na verlening staat er, eveneens 6 weken, bezwaar open tegen de vergunning.

5.2.1. Omgevingsdialoog

In de kader van de uitvoering van dit planvoornemen is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De dialoog is gestart met het sturen van een informatieve brief aan de bewoners van de Abenhofweg 3, Kasteelweg 10 en Kasteelweg 17. Gezien de huidige verstandhouding met de eigenaar/bewoner van Baexemerweg 48 is dit adres niet nader benaderd. In het verleden zijn reeds afspraken met de gemeente Leudal gemaakt inzake het vermijden van onderling contact. Met een aantal bewoners van de Kasteelweg in Baexem en de Baexemerweg in Grathem is het plan eveneens besproken.

Uit de gevoerde dialoog zijn geen opmerkingen gemaakt op het planvoornemen. Ten aanzien van het adres Baexemerweg 48 garandeert initiatiefnemer dat geen sprake zal zijn van hinder als gevolg van de huisvesting van de arbeidsmigranten. De medewerkers komen niet vaker dan nu voorbij het huis. In de privé tijd gaan de medewerkers uitsluitend richting Baexem of Heythuysen om boodschappen te doen. Verder is de afstand tot Baexemerweg 48 dermate groot, dat de huisvesting hoogstwaarschijnlijk niet merkbaar is. Initiatiefnemer zal bewust aandacht hebben voor het voorkomen van enige overlast naar de buren. Het opstellen en handhaven van het beheerplan draagt hieraan bij, eveneens het feit dat initiatiefnemer zelf woonachtig is op de locatie.

Bijlage 1 Berekening achtergrondbelasting geur

Bijlage 2 AERIUS berekening bouw- en gebruiksfase + toelichting