



Ruimtelijke onderbouwing

Camping den Aenstoot - Groenstraat 4 Kessel

Status:	Definitief
Datum:	11 maart 2013
Projectnummer:	1894/2012/120594
IMRO-Code:	NL.IMRO.1894.OMG0021VG01
Auteur(s):	mr. LFJ Delahaije

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Beschrijving bestaande situatie	5
3.	Beleidskader	6
4.	Planbeschrijving	18
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	21
6.	Uitvoerbaarheid	30
7.	Overleg en inspraak	31
8.	Procedure	32

Bijlagen:

1. Toezicht- en beheersplan;
2. Raadconsultatiebrief van 5 september 2012 ;
3. Zienswijzenverslag.



1. | Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Groenstraat 4-6 wordt door mevrouw Huijs (verder: initiatiefnemer) een camping geëxploiteerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op uitbreiding van Camping den Aenstoot met een vakantieappartement en het legaliseren en nieuwvestigen van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op een drietal locaties in de gemeente Peel en Maas. Voor het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten is in de voormalige gemeente Kessel een gebruiksvergunning verleend. Initiatiefnemer is derhalve voornemens om op het perceel, kadastraal bekend sectie G, nummer 79 (ged.) en sectie G, nummer 307 (ged.), plaatselijk bekend Groenstraat 4-6 te Kessel haar Camping uit te breiden met een aantal activiteiten. Deze activiteiten passen niet in het vigerende bestemmingsplan. Aan de hand van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en met een uitgebreide omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 Wabo kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Onderhavige onderbouwing is opgesteld conform de RSRO2008 en de eisen die de gemeente Peel en Maas stelt aan een ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Doel

Het planvoornemen betreft:

1. Het binnen de bestaande bebouwing realiseren van een vakantieappartement van maximaal 50 m² inpandig gelegen naast de bedrijfswoning;
2. Het binnen de bestaande bebouwing huisvesten van 10 tijdelijke arbeidskrachten in de voormalige groepsaccommodatie
3. Het huisvesten van 40 tijdelijke arbeidskrachten in stacaravans met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen op een afgescheiden gedeelte van de camping;
4. Het plaatsen van een sanitaire unit met 2 toiletten, 2 doucheruimten en een wasruimte ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en in de voormalige groepsaccommodatie;
5. Het huisvesten van 12 tijdelijke arbeidskrachten in een gedeelte van het gebouw op dit moment bestemd tot recreatiewoning en slechtweervoorziening, gelegen nabij keizersbaan 1.

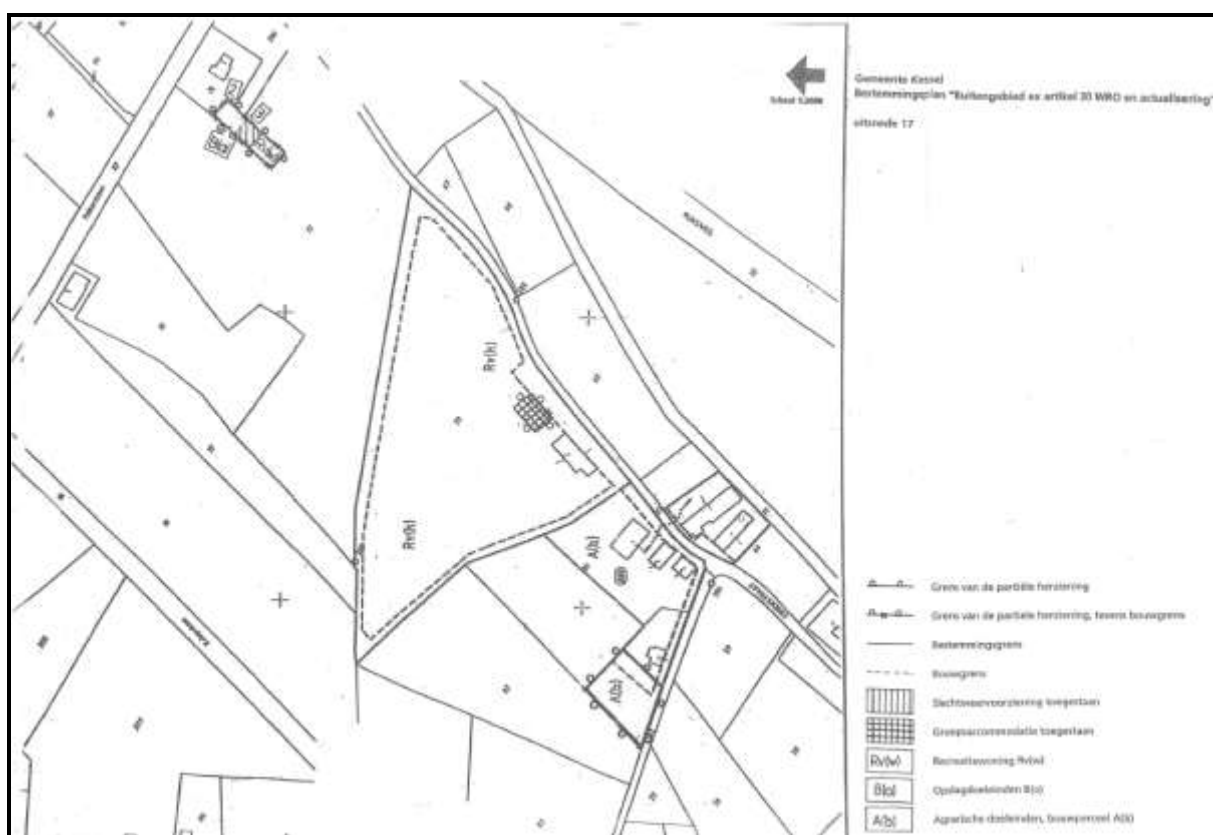
Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.

1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de voormalige gemeente Kessel, circa 1,5 km ten noordoosten van de kern Kessel. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, agrarische bedrijvigheid, woonfuncties en recreatieve functies. Het plangebied is circa 5,1 ha groot en bestaat uit de percelen, bekend sectie G, nummer 79 (ged.) en sectie G, nummer 307 (ged.).

1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan “Buitengebied ex artikel 30 WRO en actualisering” van de voormalige gemeente Kessel. Dit plan is op 18 september 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Kessel en op 8 mei 2007 goedgekeurd door GS van Limburg. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden.



Figuur 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied rust een drietal bestemmingen:

- Kampeerterrein Rv(k)
- Recreatiewoning Rv(w)
- Opslagdoeleinden B(o)

Op de camping zelf rust de bestemming Rv(k). Volgens artikel 2.25 van het bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor “kampeerterrein Rv(K) bestemd voor kamperen. Op deze gronden zijn uitsluitend ten behoeve van kampeerdoeleinden bedrijfsgebouwen; een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen; bouwwerken, geen gebouwen zijnde; verhardingen; groenvoorzieningen en bijbehoren voorzieningen toegelaten.

Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van bouwwerken:

- a. Voor ambachtelijke gebruik en/of industriële doeleinden;
- b. Voor detailhandel en groothandel;
- c. Voor transport- en/of garagebedrijven;
- d. Voor permanente of tijdelijke bewoning met uitzondering van de bedrijfswoning, alsmede uitgezonderd het gebruik van het pand op de plankaart nader aangeduid als 'groepsaccommodatie toegestaan' voor uitsluitende tijdelijke bewoning;
- e. Voor opslagdoeleinde, uitgezonderd opslagdoeleinden die verbrand houdt met het kamperen.

Daarnaast rust er op het gebouw gelegen naast de bedrijfswoning een aanduiding 'groepsaccommodatie toegestaan'. Volgens sub d mag hier tijdelijke bewoning plaatsvinden.

Op basis van deze bestemming is een vakantieappartement niet rechtstreeks toegestaan. Huisvesting van arbeidsmigranten is ook niet rechtstreeks toegestaan.

Op het gebouw gelegen achter de camping en nabij Keizersbaan 1 rusten een tweetal bestemmingen. Het voorste gedeelte is bestemd als Recreatiewoning Rv(w). De gronden bestemd voor Recreatiewoning Rv(w) zijn op grond van artikel 2.25a van het bestemmingsplan bestemd voor het recreatief verblijven en overnachten. Het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten is in strijd met de bestemming Recreatiewoning Rv(w) er kan immers niet worden gesproken van 'recreatief verblijven en overnachten', zo blijkt ondermeer uit de uitspraak van de Rechtbank Roermond van 13 december 2010, AWB 09/1823

Het achterste gedeelte van het gebouw is bestemd als Opslagdoeleinden B(o), met dien verstande dat op grond van artikel 2.21 van het bestemmingsplan in een gedeelte van het gebouw (het achterste gedeelte) recreatieartikelen en – benodigdheden zijn toegestaan en in een ander gedeelte van het gebouw (het middelste gedeelte) van het gebouw recreatieartikelen en – benodigdheden en een slechtweervoorziening is toegestaan.

Concluderend kan worden gesteld dat:

Het planvoornemen betreft:

1. Het binnen de bestaande bebouwing realiseren van een vakantieappartement van maximaal 50 m2 inpandig gelegen naast de bedrijfswoning;
2. Het binnen de bestaande bebouwing huisvesten van 10 tijdelijke arbeidkrachten in de voormalige groepsaccommodatie
3. Het huisvesten van 40 tijdelijke arbeidskrachten in stacaravans met de daarbij behorende sanitaire voorzieningen op een afgescheiden gedeelte van de camping;
4. Het plaatsen van een sanitaire unit met 2 toiletten, 2 doucheruimten en een wasruimte ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en in de voormalige groepsaccommodatie;
5. Het huisvesten van 12 tijdelijke arbeidskrachten in een gedeelte van het gebouw op dit moment bestemd tot recreatiewoning en slechtweervoorziening, gelegen nabij keizersbaan 1.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.

Als gevolg hiervan dient een planologische procedure te worden doorlopen voor het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning. Er vinden geen andere omgevingsvergunningplichtige activiteiten plaats.

2. | Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door de Groenstraat en de Rijksweg (N273), aan de westzijde door de Donk en de Middenpeelweg (N277) en aan de oostzijde door de Keizersbaan. De afstand van de dichtstbijzijnde ontwikkeling tot aan de as van de Rijksweg betreft ongeveer 200 meter. De afstand van de dichtstbijzijnde ontwikkeling tot aan de as van de Middenpeelweg betreft ongeveer 468 meter. De exacte ligging van de bedrijfslocatie weergegeven door middel van de rode omlijning in figuur 1.



Figuur 2. Begrenzing van het plangebied, bron: www.google.nl

2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied beslaat een recreatieve functie. In de directe omgeving van het plangebied zijn een grote verscheidenheid aan functies gelegen, zowel agrarische functie in de vorm van weiland als akkerland en agrarisch bedrijfsmatige functies. Daarnaast komen in de omgeving directe diverse andere functies voor, zoals de natuurfunctie en de woonfunctie. In de wijdere omgeving zijn een horeca- en een bedrijfsfunctie gelegen.

3. | Beleidskader

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In het navolgende worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale, provinciale en regionale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Peel en Maas.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend*: Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar*: Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3. *Leefbaar & veilig*: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
 - Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Het betreffende plangebied ligt niet in een omgeving waarin opgaven van nationaal belang spelen.

Conclusie

De gemeente Peel en Maas conformeert zich aan bovenstaande uitgangspunten. Onderhavig plan past dan ook binnen de hoofdlijnen van beleid krachtens de structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

3.1.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. In paragraaf 5.5 is opgenomen op welke manier rekening is gehouden met water in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 (actualisatie POL januari 2011), is een integraal provinciaal plan voor ruimte,

milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. Het document bevat spelregels en uitgangspunten voor de tijdige ontwikkeling van goed ingerichte nieuwe plannen.

Het plangebied ligt in de beleidsregio Maasvallei-West. Deze regio omvat een belangrijk deel van het landelijk gebied van Noord en Midden-Limburg ten westen van de Maas. De Maasvallei-West kent een grotendeels overeenkomstige karakteristiek als Maasvallei-Oost en is rijk aan aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. De stroomgebieden van de Tungelroysebeek en Loobeek vormen twee markante onderdelen van de regio. Er is een grote afwisseling van kleinschalige landschapstypen en de woonkernen liggen verspreid over de regio en deels in linten langs de Maas en de Napoleonsbaan. De sociaal-culturele structuur is goed ontwikkeld, maar staat door veranderingen in de landbouw onder druk. De landbouw en het toerisme vormen een sterke economische pijler.

Het afwisselende en natuurlijke karakter van de regio maakt deze aantrekkelijk als woon-, werk- en recreatiegebied. Door de reconstructie van het buitengebied blijven er goede ontwikkelingsmogelijkheden over voor alle mogelijke vormen van landbouw in een aantrekkelijke omgeving.

De planlocatie is in het POL aangewezen als zijnde P4 Vitaal landelijk gebied, zie figuur 3.



Figuur 3. Uitsnede POL

Het perspectief Vitaal landelijk gebied (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels. Binnen Noord en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verwevinggebied intensieve veehouderij. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van

ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en onder voorwaarden, voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen.

Conclusie

De mogelijkheden die voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt sluit aan op het provinciale beleid, zoals dat in het POL geformuleerd is. Bestaande landbouwbedrijvigheid kan zich verder ontwikkelen, met respect voor de overige kwaliteiten en versterking van de omgevingskwaliteiten.

3.2.2 POL-aanvulling verstedelijking gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten van Limburg de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering (VG en K) bevat een aantal beleidsaanpassingen dat zich concentreert rond drie nauw samenhangende thema's: verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Voor deze drie thema's wordt op onderdelen de formulering van het provinciaal belang aangescherpt. Dit is nodig om duidelijk te maken op welke wijze de provincie haar nieuwe bevoegdheden volgens de Wet ruimtelijke ordening zal inzetten.

De doelen van de POL-aanvulling zijn:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling.
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties.
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen.
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied ('nee, tenzij').
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw).
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen.
- Verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De POL-aanvulling vormt het kader voor de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu.

3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. De beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Via het LKM wordt dan ook geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL 2006. Daarin is ook aangegeven onder welke voorwaarden ruimte bestaat voor ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde in POL 2006 is dat een eventuele ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Het LKM geeft aan hoe een type ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering. Daarbij wordt duidelijk verschil gemaakt tussen gebiedseigen en niet gebiedseigen ontwikkelingen. Waar sprake is van gebiedseigen ontwikkelingen is in principe inpassing en maatwerk leidend. Ook de niet gebiedseigen ontwikkelingen dienen goed ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast, maar voor deze ontwikkelingen geldt daarnaast een kwaliteitsbijdrage die in het LKM als richtlijn of als drempelwaarde is aangegeven.

Uitgangspunt van het LKM is dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer ze (per saldo) een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, onder meer door

het optredende verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Op de eerste plaats dient ter plaatse van de beoogde ontwikkeling kwaliteit te worden geleverd in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de meeste gevallen een (extra) kwaliteitsbijdrage verplicht, in de vorm van een financiële bijdrage voor of rechtstreeks in de vorm van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, natuurontwikkeling en/of ontstening van het platteland. Over de inzet van de kwaliteitsbijdragen worden nadere afspraken gemaakt met de gemeenten.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is verder uitgewerkt in het gemeentelijk kwaliteitskader na overdracht van de Provincie aan de gemeente Peel en Maas. Het gemeentelijk kwaliteitskader maakt ook onderdeel uit van de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Beide beleidsstukken zijn het toetsingskader voor onderhavige vergunningaanvraag.

3.2.4 *Provinciaal Waterplan 2010-2015*

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is een aanvulling op het POL2006, met als doel een herijking en uitwerking van het waterbeleid uit het POL2006, op basis van de vernieuwde Europese en nationale kaders (de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de integrale Waterwet). Het waterplan heeft een doorlooptijd van zes jaar, parallel aan de looptijd van het Stroomgebiedbeheerplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan kan worden gezien als een regionaal waterplan, zoals omschreven in de Waterwet en een op zichzelf staande structuurvisie op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat specifieke ambities en beleidsregels gericht op de doorwerking en uitvoering van waterbeleid.

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Het provinciale waterbeleid bevat de volgende strategische doelen:

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

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

Het huidige watersysteem heeft onvoldoende ruimte en veerkracht om extreme omstandigheden op te kunnen vangen, hetgeen door de geschetste toekomstige ontwikkelingen steeds problematischer wordt. Door middel van het Provinciaal Waterplan wordt gewerkt aan een belangrijke verbetering van het Limburgse vestigingsklimaat waarbij tegelijkertijd de regionale identiteit wordt versterkt. Tot die identiteit behoren de verschillende karakteristieke beken, beekdalen en (grond)waterafhankelijke natuurgebieden die Limburg rijk is en die een belangrijke drager zijn van het Limburgs landschap, de biodiversiteit en toeristisch-recreatieve waarden. Schoon, aantrekkelijk en natuurlijk water waarin veilig gezwommen en gerecreëerd kan worden, is bevorderlijk voor de ontwikkeling van natuur en biodiversiteit (Natura 2000), voor welzijn en volksgezondheid, en een belangrijke economische randvoorwaarde en stimulans voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Er wordt ingezet op behoud en herstel van ecologisch gezonde en veerkrachtige watersystemen, die tevens functioneren als natuurlijke klimaatbuffers: ecologisch gezond functionerende watersystemen die in staat zijn om het variërende aanbod en de wisselende kwaliteit van water op een natuurlijke manier op te vangen. Dit wordt bereikt door de aan de watersystemen gebonden functies meer in balans te brengen met variaties in de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Verder wordt deze vernieuwing in het waterbeheer gestalte gegeven door onder andere een (grensoverschrijdende) stroomgebiedbenadering, een integrale en brongerichte aanpak, het meer ruimte geven aan natuurlijke processen in de watersystemen, het in acht nemen van het solidariteitsprincipe (niet-afwentelen) en het vooraf betrekken van water bij ruimtelijke ontwikkelingen en afwegingen.

3.2.5 *Beleid huisvesting arbeidsmigranten*

De Provincie Limburg heeft in juni 2008 een beleidskader opgesteld waarbinnen de mogelijkheden met betrekking tot huisvesting van buitenlandse werknemers uiteen worden gezet. Dit kader biedt gemeentes in Noord- en Midden-Limburg ruimte voor een eigen beleidsinvulling welke op haar beurt weer vertaald zal worden in het bestemmingsplan. Sinds meerdere jaren verblijven in Noord-Limburg het hele jaar door buitenlandse werknemers. Aanvankelijk waren deze nieuwe gastarbeiders voornamelijk werkzaam in de agrarische sector, maar ook de andere sectoren waaronder de industrie doen in toenemende mate een beroep op de inzet van deze mensen. De huisvesting van arbeidsmigranten is sinds 2002 onderdeel van diverse provinciale- en gemeentelijke beleidsnotities. Deze beleidsnotities geven spelregels over de huisvesting van arbeidsmigrant en in tijdelijke en structurele huisvestingsvormen.

In het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen structurele huisvesting van arbeidsmigranten en tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en specifiek op het onderdeel 'chalets/stacaravans op camping' in samenhang met 'logiesgebouwen in bestaande complexen, zoals kloosters, asielzoekerscentra en vab's'.

In het beleid van de provincie is voor wat betreft huisvestingsmogelijkheden op campings opgenomen dat huisvesting tot de mogelijkheden behoort mits er een strikte scheiding wordt aangebracht tussen het recreatieve product (de camping/ het park met al haar voorzieningen) en de huisvesting voor arbeidsmigranten. Hiermee wordt voorkomen dat er een menging ontstaat tussen twee zeer van elkaar verschillende gebruikersgroepen die zijn effect kan hebben op de beleving van het toeristisch recreatief product. In het kader van de beheersbaarheid dienen tussen verhuurder en huurder separate afspraken te worden gemaakt. Het bijhouden van een nachtregister behoort tot één van deze afspraken. Onderhavig planvoornemen betreft het huisvesten van arbeidsmigranten in stacaravans op de bestaande camping en het huisvesten van arbeidsmigranten in de bestaande groepsaccommodatie én in de bestaande recreatiewoning. Dit laatste valt onder het kopje 'bestaande complexen'. Het betreft immers bestaande bebouwing. Ook hier dienen duidelijke afspraken te worden gemaakt over het beheer tussen de gemeente en verhuurder. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies en de betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke

bestemming. Onderhavig planvoornemen vormt geen belemmering voor omliggende functies, zo wordt aangetoond in hoofdstuk 5. Onderhavig planvoornemen wordt mogelijk gemaakt door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning. Derhalve wordt de bestemming niet gewijzigd. De omgevingsvergunning wordt echter opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied, waardoor de bestemming wel gewijzigd wordt.

Conclusie

Onderhavig planvoornemen voldoet aan het beleid van de provincie inzake huisvesting van arbeidsmigranten.



Figuur 4. Uitsnede structuurplankaart

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie buitengebied

In de Structuurvisie Buitengebied welke op 21 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Een groot gedeelte van het beleid is al vastgesteld. Door middel van de Structuurvisie Buitengebied worden zaken in een integrale context geplaatst.

De Structuurvisie bestaat uit een aantal onderdelen:

1. het Structuurplan Buitengebied Peel en Maas 2008
2. update van beleid ten aanzien van Vrijkomende agrarische bebouwing en huisvesting arbeidsmigranten
3. de Structuurvisie IV en Glastuinbouw
4. Kwaliteitskader
5. Archeologiebeleid

Structuurplan 2008

Een belangrijk uitgangspunt voor het buitengebied is ontwikkelingsplanologie. Het Structuurplan 2008 en de Structuurvisie IV en Glastuinbouw geven de ontwikkelingsmogelijkheden weer. Het kwaliteitskader Buitengebied biedt de instrumenten om er voor te zorgen dat de ontwikkelingen ook bijdragen tot de kwaliteit van het buitengebied. In de structuurvisie is een groot aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies opgenomen. Ondertussen zijn we enkele jaren verder en de ontwikkelingen in het buitengebied. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's, bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing, herzien. Deze herzieningen zijn ook terug te vinden in deze Structuurvisie.

Het planvoornemen is gelegen in de gebiedstypologie grootschalige open ontginningslandschappen, zie figuur 6. Wat betreft de ruimtelijke, functionele en landschappelijke aspecten zijn voor dit gebiedstype de volgende beleidsuitspraken (ruimtelijk) relevant:

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief grootschalige, open ruimten met lange rechte wegen, weilanden en akkers;
- speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van de landschappelijke openheid en de kwaliteit van rust en ruimte;
- versterking van de open structuur van weilanden en akkers doorsneden door lange rechte wegen met wegbepantingen;
- realisatie van een verdere landschappelijke aankleding door weg- en erfbepantingen in een grootschalige structuur;
- realisatie van een grofmazig landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van landbouw (intensieve veehouderij en glastuinbouw) met behoud van voldoende zichtlijnen in de vorm van open doorzichten;
- behoud van karakteristieke lijnen, zoals het Afwateringskanaal, de Loonse Vaart, de Middenpeelweg, het Defensiekanaal, etc.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties;
- versterking van de intensieve veehouderij en glastuinbouw in daarvoor aangeduide gebieden;
- versterking van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- binnen de landbouw een ruime toelating van lage, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- hoge, permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn goed mogelijk als de openheid maar zoveel mogelijk behouden blijft.

Voor wat betreft het vakantieappartement is in het structuurplan opgenomen dat de oprichting van kleinschalige kampeer- en logeervoorzieningen wordt gestimuleerd om op deze manier de vitaliteit van het landelijk gebied te versterken. Gestreefd wordt naar behoud en verbetering van de kwaliteit van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen. Uitbreiding vergt maatwerk. Hiervoor dient een procedure te worden doorlopen. Het permanent bewonen van recreatiewoningen wordt niet mogelijk gemaakt. Vakantieappartementen zijn toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 50 m². Verder mag het initiatief:

- geen aantasting betekenen van bestaande natuur, landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische milieuhygiënische en archeologische waarden;
Het initiatief tast geen van bovengenoemde waarden aan, zo wordt aangetoond in hoofdstuk 5.
- geen sprake zijn van onevenredige verkeerskundige effecten;

Het planvoornemen heeft geen onevenredige verkeerskundige effecten tot gevolg, zo volgt uit hoofdstuk 5.

- een tegenprestatie wordt geleverd gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit welke gebaseerd wordt op het geldend gebiedstype;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan door het leveren van een tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing op basis van het kwaliteitskader

Update beleid ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten

Op 3 juni 2009 hebben de raden van de samenwerkende gemeenten Helden, Kessel, Maasbree en Meijel (inmiddels Peel en Maas) besloten nieuw beleid vast te stellen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. In de vastgestelde notitie "Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten regio Peel en Maas" zijn beleidsuitgangspunten vastgesteld voor de vormen van huisvesting voor de doelgroep tijdelijke arbeidskrachten, die voornamelijk bestaat uit buitenlandse werknemers. In januari 2011 heeft er een reparatie van het hierboven genoemde beleid plaatsgevonden naar aanleiding van een aantal in de praktijk blijkende problemen/onvolkomenheden. Huisvesting is enkel mogelijk voor legale werknemers die tijdelijk verblijven. Onderhavig planvoornemen ziet ook op de huisvesting van legale werknemers die tijdelijk en niet langer dan negen maanden verblijven op de camping.

In het beleid is onder punt 4. de volgende verplichting opgenomen:

- Nachregister bijhouden.
Voldaan wordt aan deze voorwaarde, initiatiefnemer houdt een nachregister bij.
- Afdracht toeristenbelasting.
Ook aan deze verplichting wordt voldaan. De toeristenbelasting is nu opgegaan in de verblijfsbelasting. Initiatiefnemer draagt verblijfsbelasting af.
- Gebruiksvergunning aanvragen.
Initiatiefnemer heeft reeds een omgevingsvergunning aangevraagd voor brandveilig gebruik.
- Bouwvergunningplicht en het volgen van een planologische procedure.
Voor onderhavig planvoornemen is geen omgevingsvergunning voor bouwen nodig. De stacaravans kunnen vergunningvrij worden geplaatst op basis van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht. Voor het overige betreft het enkel interne, niet constructionele veranderingen. Voor onderhavig planvoornemen wordt voorts een planologische procedure gevolgd. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing daarvan.
- Exploitatievergunning.
Op dit moment bestaat er nog geen exploitatievergunningplicht in de APV. De APV wordt zodanig aangepast dat dit wel mogelijk is. Wanneer deze wordt aangepast zal initiatiefnemer een exploitatievergunning aanvragen.

In punt 5 van het beleid is het relevante beleid voor diverse typen huisvesting opgenomen. Voor onderhavig planvoornemen is het bepaalde onder 5.7 in samenhang met 5.4 van toepassing.

Het beleid voor huisvesting op bestaande recreatiebedrijven is opgenomen onder 5.7. Hier is het volgende over opgenomen. Huisvesting op bestaande recreatiebedrijven (zowel campings als kleinschalige kampeerinrichtingen) is mogelijk mits er een strikte scheiding wordt aangebracht tussen het recreatieve product (de camping met al haar voorzieningen, standplaatsen en accommodaties) en de huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten. Hiermee wordt voorkomen dat er een menging ontstaat tussen twee zeer van elkaar verschillende gebruikersgroepen die zijn effect kan hebben op de beleving van het toeristisch recreatief product. Onderhavig planvoornemen voorziet in een strikte scheiding door middel van een natuurlijke afscheiding in de vorm van een laurierhaag van 1,80 m hoog (mede naar aanleiding van nadere eisen van de brandweer), scheiding door middel van een aparte toegangsweg en scheiding van de sanitaire voorzieningen van de camping en de huisvestingsgelegenheid. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4. Met het bieden van

huisvestingsgelegenheid in toercaravans, kampeerauto's en/of tenten wordt niet ingestemd. De arbeidsmigranten worden niet gehuisvest in toercaravans, kampeerauto's en/of tenten maar in gebouwen en in maximaal 12 stacaravans.

Voor wat betreft de huisvesting van arbeidsmigranten in de voormalige groepsaccommodatie en de voormalige recreatie en slechtweervoorziening wordt eveneens getoetst aan het bepaalde onder 5.4: logiesgebouwen in bestaande complexen kan worden voldaan aan het beleid zijn de volgende, relevante, voorwaarden opgenomen:

- Bij deze vorm van huisvesting dienen er een of meerdere gemeenschappelijke ruimten, niet zijnde sanitaire- en bergruimte te zijn. Deze ruimten zijn samen minimaal 40 m².

Per arbeidsmigrant is gezorgd voor voldoende oppervlakte in onderhavig planvoornemen. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan. In de voormalige groepsaccommodatie worden 10 mensen gehuisvest in totaal 94,2 m². Dit betreft meer dan 10 m² per persoon. In de voormalige recreatiewoning en slechtweervoorziening worden maximaal 12 mensen gehuisvest in totaal 70 m². Daarmee wordt voldaan aan de eis van 10 m².

- Als gevolg van het beoogde hergebruik mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende functies.

Er ontstaan geen belemmeringen voor de omliggende functies. In hoofdstuk 5 is getoetst aan de geldende milieu-eisen.

- De bestemming dient te worden gewijzigd, mits de ontwikkelingen passen binnen het beleid van de provincie en van de gemeente

Door middel van onderhavige omgevingsvergunning wordt het strijdig gebruik planologisch mogelijk gemaakt.

- Een exploitatievergunning is noodzakelijk. Er dienen voldoende garanties te zijn voor een goed woon-/verblijfsmilieu. In ieder geval dient te worden voldaan aan voldoende parkeergelegenheid, een adequaat beheer en een adequate communicatie.

Op dit moment bestaat er nog geen exploitatievergunningplicht in de APV. De APV wordt zodanig aangepast dat dit wel mogelijk is. Wanneer deze wordt aangepast zal initiatiefnemer een exploitatievergunning aanvragen. Het kampeerreglement van initiatiefnemer is toegevoegd.

Voor het overige dient te worden voldaan aan een aantal algemene voorwaarden:

- De in het beleid opgenomen huisvestingsmogelijkheden worden verankerd in een op te stellen bestemmingsplan, met dien verstande dat, als het aantal van 40 werknemers wordt overschreden, altijd eerst de Raad geconsulteerd dient te worden.

Er wordt ruimte gecreëerd om maximaal 62 arbeidsmigranten te huisvesten. Als gevolg hiervan dient de raad te worden geconsulteerd. De uitkomsten hiervan zijn vermeld in hoofdstuk 6.

- Voldoende oppervlakte per arbeidsmigrant (10-12 m²) met enige privacy;

Per arbeidsmigrant is gezorgd voor voldoende oppervlakte in onderhavig planvoornemen. In hoofdstuk 4 wordt hier verder op ingegaan. In de voormalige groepsaccommodatie worden 10 mensen gehuisvest in totaal 130,8 m². Dit betreft iets meer dan 12 m² per persoon. De stacaravans hebben een oppervlakte van maximaal 75 m² met maximaal 2 tot 4 personen per stacaravan. In de stacaravan worden maximaal 4 personen gehuisvest. Derhalve wordt ruim voldaan aan de oppervlakte-eis van 10 m². In de voormalige recreatiewoning en slechtweervoorziening worden maximaal 12 mensen gehuisvest in totaal 202 m². Daarmee wordt ruim voldaan aan de eis van 10 m². Voor een uitgebreide motivering en tekeningen wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

- Voldoen aan de eisen van het bouwbesluit en het gebruiksbesluit.

Voor onderhavig planvoornemen is geen omgevingsvergunning voor bouwen nodig. De stacaravans kunnen vergunningvrij worden geplaatst op basis van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht. Voor het overige betreft het enkel interne, niet

constructionele veranderingen. Voor onderhavig planvoornemen wordt voorts een planologische procedure gevolgd. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient ter onderbouwing daarvan.

- De huisvestingsgelegenheid mag het hele jaar als zodanig worden gebruikt met dien verstande dat een individuele werknemer maximaal 9 maanden per jaar mag verblijven in de voorziening;

De huisvestingsgelegenheid zal gedurende het hele jaar worden gebruikt. De buitenlandse werknemers verblijven echter nooit langer dan 9 maanden op de camping.

- Dagelijks beheer met goede afspraken in een door de gemeente goed te keuren protocol ter voorkoming van overlast in de omgeving;

*Het protocol zal worden geregeld in de exploitatievergunning, zodra dit is geregeld in de APV. Dit protocol vormt immers geen toetsingskader in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het kampeerreglement van de camping is als bijlage bijgevoegd. Tot aan de definitieve vaststelling van de APV met het exploitatievergunningstelsel, worden regels gesteld in een toezicht- en beheersplan en huis- en leefregels, opgesteld door de exploitant van de camping, **bijlage 1**;*

- Brandveiligheid conform wettelijke eisen en aanwezigheid gebruiksvergunning;

Initiatiefnemer heeft een gewijzigde omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik aangevraagd bij de brandweer ten behoeve van onderhavig planvoornemen.

- Bijhouden van een register met namen van werknemers/bewoners

Initiatiefnemer heeft de beschikking over een nachtregister

- Per werknemer een handboek met huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst;

Initiatiefnemer heeft een handboek met huis- en leefregels in de Poolse en Nederlandse taal en overhandigt dit aan de arbeidskracht bij aankomst.

- Ruimtelijke inpassing op basis van het kwaliteitskader en realisering infiltratievoorzieningen voor regenwater als gevolg van nieuwe bebouwing en/of verharding.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voor de precieze invulling hiervan wordt verwezen naar paragraaf 5.9, waarin is aangegeven hoe is omgegaan met het gemeentelijk kwaliteitskader.

Onderhavig planvoornemen voldoet daarmee aan de voorwaarden als gesteld in het gemeentelijk beleid voor arbeidsmigranten.

Kwaliteitskader

Het kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas maakt onderdeel uit van de structuurvisie voor het Buitengebied en bevat tevens een uitvoeringsparagraaf. Het structuurplan buitengebied Peel en Maas biedt ruimte voor ontwikkelingen met oog voor kwaliteit. De provincie Limburg heeft in 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld (LKM). Het doel van dit kwaliteitsmenu is dat gemeenten en provincie een instrument in handen hebben om noodzakelijke en/ of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied kunnen combineren met kwaliteitsverbetering in het buitengebied, zogenaamde ontwikkelingsplanologie. Dat betekent dat, als er ontwikkelingen plaatsvinden die niet passen in het bestemmingsplan, er een tegenprestatie geleverd moet worden. Gemeenten dienen het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en in een structuurvisie vast te leggen. In de structuurplan buitengebied is ook vastgelegd dat er voor diverse ontwikkelingen mogelijkheden zijn met toepassing van een extra tegenprestatie.

De tegenprestatie dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Dat kan zijn sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap, extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt de hoogte van de aanvullende kwaliteit nader uitgewerkt. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel maal aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpandige huisvestingsruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in het Buitengebied dient er voldoende landschappelijk te worden ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing is geen separate module opgenomen in het kwaliteitskader. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing dient te worden ingepast en dat sprake dient te zijn van basiskwaliteit. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak en bij functiewijziging van een gebouw dient er sprake te zijn van basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomst met 10% van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt. In paragraaf 5.9 is vermeld hoe is omgegaan met de landschappelijke inpassing op basis van het kwaliteitskader.

Archeologiebeleid

In het archeologiebeleid dat op 28 juni 2011 door de raad is vastgesteld en onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie Buitengebied, geeft de gemeente een kader op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen over hoe om te gaan met het bodemarchief. De gemeente Peel en Maas stelt met dit beleidsplan vast:

- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van bestemmingsplannen;
- de archeologische beleidskaart.

In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen. In paragraaf 5.7 is vermeld hoe is omgegaan met eventuele archeologische waarden in het projectgebied.

4. | Planbeschrijving

Onderhavig planvoornemen voorziet in de volgende ontwikkeling:

1. Het binnen de bestaande bebouwing realiseren van een vakantieappartement van maximaal 50 m² inpandig gelegen naast de bedrijfswoning, zie het paars omlijnde gedeelte in figuur 5;
2. Het binnen de bestaande bebouwing huisvesten van 10 tijdelijke arbeidskrachten in een gedeelte van de voormalige groepsaccommodatie gelegen naast de bedrijfswoning, zie het rood omlijnde in figuur 5;
3. Het huisvesten van 40 tijdelijke arbeidskrachten in stacaravans op een afgescheiden gedeelte van de camping, zie het groen omlijnde gedeelte in figuur 5;
4. Het plaatsen van een sanitaire unit met 2 toiletten, 2 doucheruimten en een wasruimte ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en in de voormalige groepsaccommodatie achter het rood omlijnde gedeelte, specifiek ter plekke van de ster als opgenomen in figuur 5;
5. Het huisvesten van 12 tijdelijke arbeidskrachten in een gedeelte het gebouw op dit moment bestemd tot recreatiewoning en slechtweervoorziening, gelegen nabij keizersbaan 1, zie het oranje omlijnde gedeelte in figuur 5.



Figuur 5. Overzichtstekening planvoornemen. Hieronder wordt op de aparte ruimtes ingegaan.

Het nu voorliggende planvoornemen voorziet dan ook in het huisvesten van 62 tijdelijke arbeidskrachten. De ruimtes worden inpandig verbouwd, zodat er een ruime huisvestingsgelegenheid ontstaat die voldoet aan de eisen van deze tijd.

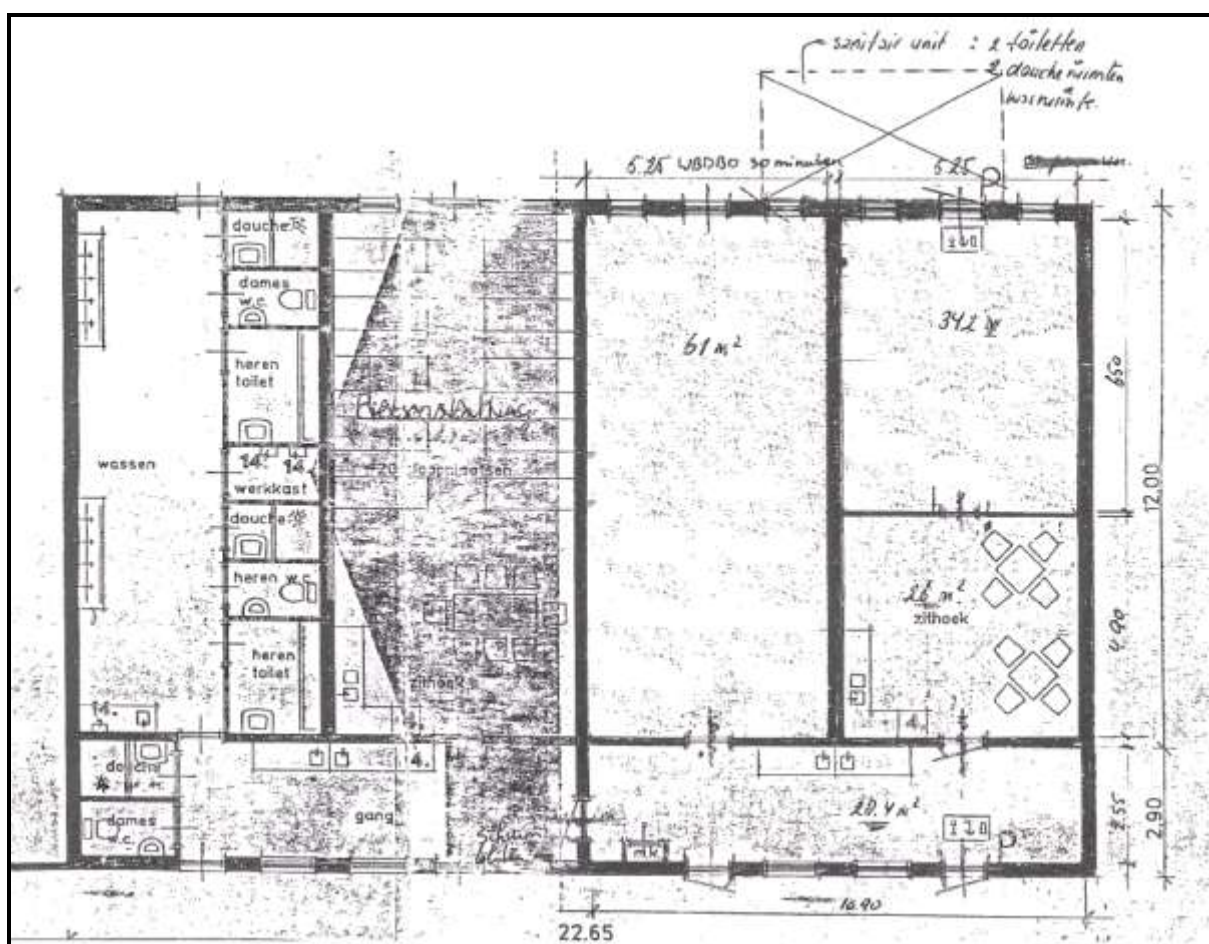
Vakantieappartement van 50 m²

In het gedeelte dat paars is omlijnd zal een vakantieappartement van maximaal 50 m² worden gerealiseerd, geschikt voor verblijfsrecreatie en niet voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten

en/of permanente bewoning. Hiermee wordt voldaan aan het beleid als opgenomen in de structuurvisie buitengebied. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat dit initiatief geen belemmeringen oplevert vanuit de verschillende deelaspecten, zoals milieu, geluid, geur etc.

Huisvesting 10 arbeidskrachten in voormalige groepsaccommodatie en sanitaire unit

In de voormalige groepsaccommodatie zullen 10 mensen worden gehuisvest in twee slaapverblijven van 61 m² en 34,2 m². Verder bedraagt de gezamenlijke ruimte 54,4 m². De totale gebruiksoppervlakte van de voormalige groepsaccommodatie bedraagt 12 m² x 10,90 m² = 130,8 m². In totaal dient er minimaal 10-12 m² gebruiksoppervlakte aanwezig te zijn per arbeidsmigrant. 130,8 m² / 12 m² bedraagt 10,9 m. In het beleid is in artikel 6, sub 1 onder 1 vastgelegd dat de gemiddelde aantal vierkante meters voor huisvesting per arbeidsmigranten 10-12 m² dient te bedragen. Met het huisvesten van 10 arbeidsmigranten is er dan ook meer vierkante meter per persoon aanwezig dan is vereist op basis van het beleid en daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden als opgenomen in het beleid. In figuur 6 is duidelijk aangegeven waar de huisvesting van de arbeidsmigranten zal plaatsvinden. In het overige gedeelte van de groepsaccommodatie is de sanitaire voorziening van de camping gehuisvest.



Figuur 6. Bouwtekening huisvesting 9 arbeidsmigranten in voormalige groepsaccommodatie

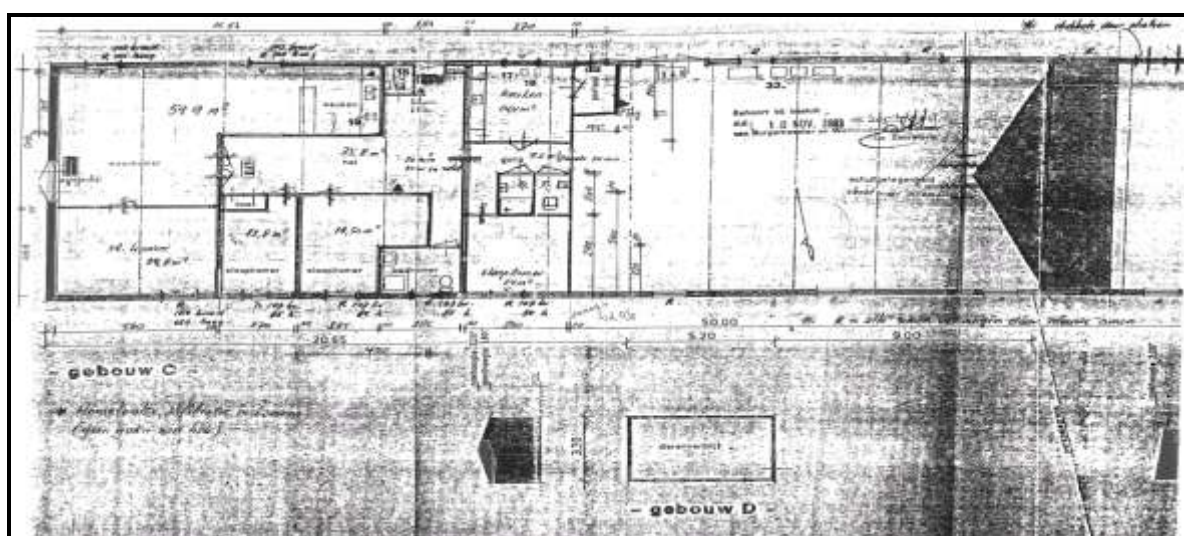
De huisvesting wordt strikt gescheiden van de rest van de camping door middel van aparte sanitaire voorzieningen achter het gebouw en door middel van een groene afscheiding: laurierhaag van 1,80 m, zie figuur 5: donkergroene gedeelte.

Huisvesting 40 tijdelijke arbeidskrachten in stacaravans op een afgescheiden gedeelte van de camping

Op de camping zullen maximaal 40 mensen worden gehuisvest in 12 stacaravans met gemiddeld 2 tot 4 personen per stacaravan. Deze stacaravans zijn maximaal 75 m² per stuk. Per stacaravan is minimaal 10 m² oppervlakte aanwezig per werknemer. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van het beleid. In figuur 5 is aangegeven waar de stacaravans zullen worden geplaatst, door middel van de groene lijnen. De donkergroene lijn betreft de landschappelijke inpassing en afscheiding van de rest van de camping in de vorm van een laurierhaag van 1,80 m. De huisvesting is daarmee strikt gescheiden van de camping. Voor wat betreft sanitaire voorzieningen zullen in de stacaravans zelf voorzieningen worden getroffen. In elke stacaravan zal minimaal één toilet en één douche aanwezig zijn. Daarmee zijn de sanitaire voorzieningen ook strikt gescheiden van de sanitaire voorzieningen van de camping.

Huisvesting van 12 tijdelijke arbeidskrachten in een gedeelte het gebouw op dit moment bestemd tot recreatiewoning en slechtweervoorziening

Een gedeelte van het gebouw dat voorheen was bestemd tot recreatiewoning en slechtweervoorziening zal worden ingericht voor huisvesting van 12 tijdelijke arbeidskrachten. Het achterste gedeelte van het gebouw blijft dan ook de huidige bestemming 'Opslag' behouden. De oppervlakte per werknemer dient minimaal 10 m² bedragen. In het gebouw is een slaapkamer van 24,8 m², een slaapkamer van 12,8 m², een slaapkamer van 18,5 m² en een slaapkamer van 14 m² aanwezig. Het totaal aan gezamenlijke voorzieningen betreft 59,9 m² en 14,4 m² m². Het gebouw heeft een gebruiksoppervlakte van 17,60 m² x 11,30 m² = 202,4 m². In totaal dient er minimaal 10 m² gebruiksoppervlakte aanwezig te zijn per arbeidsmigrant. 202,4 m² / 12 m² bedraagt 16,8 m. In het beleid is in artikel 6, sub 1 onder 1 vastgelegd dat de gemiddelde aantal vierkante meters voor huisvesting per arbeidsmigranten 10-12 m² dient te bedragen. Met het huisvesten van 10 arbeidsmigranten is er dan ook meer vierkante meter per persoon aanwezig dan is vereist op basis van het beleid en daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden als opgenomen in het beleid. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden van het beleid. In figuur 7 is duidelijk aangegeven waar de huisvesting van de arbeidsmigranten zal plaatsvinden. Daarnaast zijn er twee douches en twee toiletvoorzieningen aanwezig. De huisvesting is strikt gescheiden van de camping: het ligt in een apart gedeelte en heeft aan aparte ontsluiting. Daarnaast heeft het gebouw separate sanitaire voorzieningen.



Figuur 7. Bouwtekening Huisvesting 7 arbeidsmigranten

5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient inzicht te worden geboden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.2 Milieu

5.2.1 Geluid

Bij de vergunningverlening in het kader van de Wet geluidhinder wordt steeds meer aandacht besteed aan geluidsaspecten van de inrichtingen. In nieuwe, nog geheel open situaties dient voldaan te worden aan de normen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een omgevingsvergunning voor milieu¹. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar met het normenstelsel uit de Wgh.

Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone wordt in beginsel beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh 'voorkeursgrenswaarden' genoemd.

Voldoet een nieuwe geluidgevoelige bestemming niet aan de voorkeursgrenswaarde, kan een hogere waarde aangevraagd worden. In de Wgh wordt beschreven wat de maximaal te verlenen hogere waarden zijn. Met een procedure hogere grenswaarde wordt een afweging gemaakt over de aangevraagde hogere waarde. Voor het maken van deze afweging sluit de gemeente Peel en Maas aan bij de 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' van de provincie Limburg van 1 april 2007. In deze handreiking zijn de algemene voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde uitgewerkt. Bestaande geluidgevoelige bestemmingen worden niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is conform het gestelde in de Wgh.

Geluidzone wegverkeer

Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximum snelheid groter is dan 30 km/uur. Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de begripsbepaling van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een geluidgevoelig 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 niet noodzakelijk.

¹ Vergunningverlening voor een milieu-inrichting als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, aanhef en onder e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Geluidzone industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. Gelet op de aard en omvang en omgeving (buitengebied en geen grote wegen of bedrijven in de buurt) past het planvoornemen binnen een goede ruimtelijke ordening.

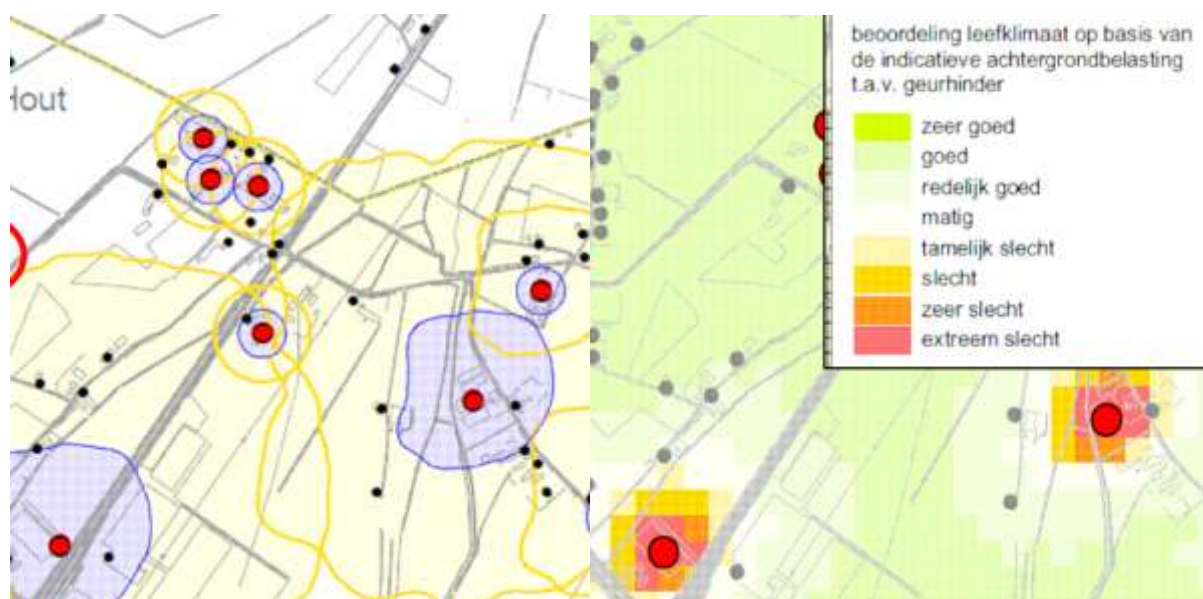
5.2.2 Geurhinder

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot deze veehouderijen. Om dit aspect te kunnen reguleren bestaat de Wet geurhinder en veehouderij (verder: Wvg). De Wvg dient in het belang van de bescherming van het milieu. De wet biedt binnen gestelde voorwaarden bescherming tegen geurhinder. De Wvg en de bijborende Regeling geurhinder en veehouderij (verder: Rgv) vormen samen het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wvg kent verschillende normen voor concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden. Concentratiegebieden zijn gebieden die als zodanig zijn aangewezen in de Reconstructiewet (verder: Rcw). In niet-concentratiegebieden gelden strengere normen dan in concentratiegebieden. De gemeente Peel en Maas is op grond van de Rcw gelegen in een concentratiegebied voor landbouw. De Wvg kent ook verschillende normen voor gebieden gelegen binnen de bebouwde kom en gebieden gelegen buiten de bebouwde kom. Gebieden die binnen de bebouwde kom liggen krijgen meer bescherming dan gebieden die buiten de bebouwde kom liggen. Dit heeft te maken met het feit dat binnen de bebouwde kom meer mensen kunnen wonen of verblijven, waardoor sprake kan zijn van meer geurhinder.

De Wvg kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Hieronder wordt tevens begrepen een logiesfunctie.

Volgens de (concept) inventarisatiekaart van de gemeente Peel en Maas waarop indicatief de 14 ou/e m³ contouren van omliggende veehouderijen is ingetekend, is er geen 14 ou/e m³ contour over de planlocatie gelegen. Aangezien er wordt gebouwd buiten de 14 ou/e m³ contour is er voor de voorgrondbelasting sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 8 en 9 : indicatieve geurcontour 14 ou/e m³ (blauw) en 3 ou/e m³ (geel) / indicatieve achtergrondbelasting

Volgens de indicatieve kaart achtergrondbelasting geur (worst case) uit de MER / Structuurvisie Intensieve veehouderij een glastuinbouw blijkt dat voor de achtergrondbelasting eveneens sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien niet wordt gebouwd in een geurcontour en aangezien er al tussenliggende woningen zijn gelegen tussen de planlocatie en de omliggende intensieve veehouderijen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze veehouderijen door de bouw van de woning niet belemmerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het bepaalde in de Wgv.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De bestuursorganen dienen bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen. De vaststelling van een bestemmingsplan wordt in de jurisprudentie aangemerkt als de uitoefening van een bevoegdheid die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. De regels uit de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende regelingen vloeien direct voort uit richtlijnen die de Europese Unie heeft vastgesteld. Deze richtlijnen bestaan uit de in 1996 vastgestelde Kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de daarop gebaseerde uitvoeringsrichtlijnen, veelal dochterrichtlijnen genoemd. In deze dochterrichtlijnen is achtereenvolgens vastgelegd welke normen voor specifieke stoffen gelden.

Door middel van onderhavig plan wordt het huisvesten van maximaal 62 buitenlandse werknemers mogelijk gemaakt. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat woningbouwprojecten van minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM beschouwd kunnen worden. Onderhavig project is vele malen kleiner, derhalve kan gesteld worden dat er geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

5.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt. Onderhavig planvoornemen voorziet niet in bouwen. Derhalve hoeft er geen onderzoek naar de bodemkwaliteit plaats te vinden.

5.2.5 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoor-wegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze is verder geoperationaliseerd en verduidelijkt door middel van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

In een omtrek van 1000 meter van het plangebied is slechts één risicovol bedrijf gelegen. Het betreft het LPG tankstation aan de Baarloseweg 48 te Kessel. Dit bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter van de afleverinstallatie, van 25 meter van het reservoir en van 25 meter van het vulpunt. Het LPG tankstation is gelegen op een afstand van circa 750 meter van het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woning. Het groepsrisico dient bij LPG tankstations te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van het vulpunt. Gezien de grote afstand van het vulpunt tot het plangebied vormt ook het groepsrisico geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter van de N273. De N273 was voorheen de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Inmiddels is de nieuwe A73 de noord – zuid verbinding tussen Venlo en Roermond. Door de brandweer wordt dan ook aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen nu over de A73 plaatsvindt. De weg wordt ook niet genoemd in bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft dan ook geen plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is verder gelegen op een afstand van circa 468 meter van de N277. Deze weg wordt eveneens niet genoemd in bijlage 5 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft dan ook geen plaatsgebonden risicocontour.

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. Gezien de grote afstanden tot de N273 en de N277 behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. De planlocatie is verder direct aan de Groenstraat gelegen. Gezien de aard van deze weg, een lokaal ontsluitende weg, zal hierover geen risicovol transport plaatsvinden.

Risicovol transport over het water

Op 1 januari 2010 is het Besluit tot wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen in werking getreden, gelet op de invoering van het Basisnet. In het (ontwerp) basisnet is opgenomen dat voor de binnenvaartverbinding over de Maas de plaatsgebonden risicocontour op de waterlijn ligt en kan groeien tot de oeverlijn. Dit betekent dat geen nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen de waterlijnen mogen worden opgericht. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt dit als richtwaarde. Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat geen beleidsmatige wijzigingen in de verantwoording van het groepsrisico optreden. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 km van de Maas. Aangezien er in het onderhavig plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien met (beperkt) kwetsbare objecten op of direct aan de Maas, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering, en hoeft er geen verantwoording te worden afgelegd over het groepsrisico.

Risicovol transport per spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waar rekening mee dient te worden gehouden in het kader van de externe veiligheid.

Risicovol transport per (buis)leiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op een afstand van circa 650 meter ten oosten van het plangebied is een hogedruk aardgastransportleiding van de NV Gasunie gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied is het plangebied gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour en zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Conclusie

Gezien de ligging buiten enig invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via het spoor, de weg, het water of een buisleiding) ligt het plangebied niet binnen een PR-contour en wordt er ook geen invloed uitgeoefend op het groepsrisico. De verantwoordingsplicht hoeft niet ingevuld te worden. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

6.3 Kabels, leidingen en straalpaden

In het plangebied zijn geen straalpaden of buisleidingen aanwezig. Derhalve vormt dit geen belemmering voor onderhavig projectvoornemen.

6.4 Flora en fauna

6.4.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Stb. 1998, 403 en Stb. 2005,195), welke de implementatie vormt van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Het planvoornemen betreft enkel een

gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en heeft derhalve geen negatieve invloed op Natura 2000 gebieden.

6.4.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De Flora en Faunawet (verder: Ffw) beschermt planten- en diersoorten. Op grond van de Ffw is het verboden om beschermde dieren te verontrusten, verjagen, vangen of te doden. Ook rust- en voorplantingsplaatsen mogen niet worden verontrust of beschadigd. Beschermde planten mogen niet worden beschadigd of gedood. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd. Het planvoornemen betreft enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De noodzakelijke verbouwingen vinden in pandig plaats en de gebouwen bevinden zich in een technisch goede staat. In het pand bevinden zich dan ook geen beschermde soorten. Effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

Bescherming bos- en natuurgebieden / ecologische structuren (EHS / POG)

Het planvoornemen is niet gelegen in een beschermd bos- en natuurgebied, EHS of POG. Deze aspecten vormen dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Waterparagraaf

Ruimtelijke plannen moeten expliciet rekening houden met aanwezige watersystemen en waterketens in relatie tot aanwezige hydrologische waarden. Deze waarden zijn als zodanig vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijk heeft voor ruimtelijke plannen de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld. Hierin wordt verwoord hoe er in het plan met water en ruimte rekening wordt gehouden (m.n. veiligheid en wateroverlast), mede in relatie tot de waterhuishouding en het waterbeleid. Het plan ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Peel en Maasvallei. In het kader van het beleid van zowel de gemeente als het waterschap dient binnen het projectgebied een duurzaam waterhuishoudkundig systeem gerealiseerd te worden. Concreet betekent dit dat sprake moet zijn van gescheiden schoon- en vuilwaterstromen die afzonderlijk worden verwerkt. Vanuit het waterschap gelden daarbij de volgende uitgangspunten:

- afkoppelen van 100% van het verhard oppervlak, waarbij de beslisboom verantwoord afkoppelen (Zuiveringschap Limburg 2002) van toepassing is
- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing, waarbij hergebruik dan wel infiltratie van schoon regenwater de voorkeur heeft
- waterverontreiniging dient door bronmaatregelen voorkomen te worden
- grondwateroverlast dient voorkomen te worden
- een gelimiteerde afvoer naar het oppervlaktewatersysteem is toegestaan

Het beleid van de gemeente is om honderd procent van het verharde oppervlak af te koppelen en het schone hemelwater te infiltreren in de bodem. De volgende stap is het bergen van water. Pas wanneer vasthouden en bergen niet meer mogelijk is, kan gekozen worden voor afvoeren.

Grondwater

Voor deze ontwikkeling behoeft geen grondwater te worden aangeboord.

Afvalwater

In het gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande riolering aangesloten. Naar verwachting zal deze de beperkte toename van de afvalwaterstromen kunnen verwerken.

Hemelwater

De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand gebouw. Er wordt geen extra verharding aangelegd. Er heeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd, ook niet voor wat betreft de stacaravans.

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 plangebied 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.

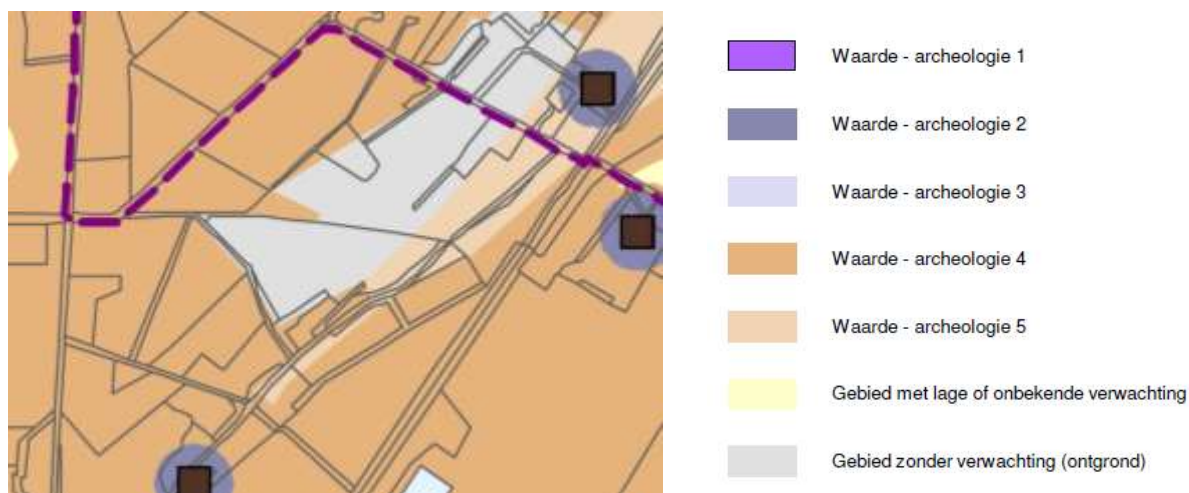
5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

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 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 Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform dit beleid en de bijbehorende Archeologische Beleidsadvieskaart ligt het plangebied gedeeltelijk in Waarde – Archeologie 4: gebied met een hoge archeologische verwachting en gedeeltelijk in een zone met een lage of geen archeologische verwachtingswaarde, zie figuur 7.



Figuur 7. Uitsnede archeologische waardenkaart, structuurvisie buitengebied

Aangezien onderhavig planvoornemen niet voorziet in de het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van meer dan 250 m² en eveneens niet dieper reikt dan 40 cm is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

In het projectgebied zijn geen bestaande archeologische monumenten, rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). In de directe omgeving van het plangebied zijn wel rijksmonumenten en provinciale archeologische aandachtsgebieden gelegen. Onderhavig planvoornemen doet echter geen afbreuk aan de waarden van deze gebieden. Geconcludeerd wordt dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

5.8 Verkeer en parkeren

Onderhavig planvoornemen heeft per saldo een verhoging van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie tot gevolg. De ontsluiting van de locatie is goed. Parkeren kan volledig op eigen terrein plaatsvinden. De ontwikkeling zal hierdoor geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal zullen 62 mensen verblijven in de gebouwen en op de camping. Deze zullen naar verwachting niet allemaal een eigen auto hebben. Er zijn geen vastgestelde parkeernormen voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Uitgegaan wordt van maximaal 18 auto's. In de parkeerbehoefte kan gezien de omvang van de terreinverharding naast de gebouwen op eigen terrein worden voorzien. Indien er meer parkeerplaatsen noodzakelijk blijken, dan kunnen deze gezien de reeds aanwezige zeer omvangrijke terreinverharding ter plaatse, op het eigen perceel, op de bestaande terreinverharding, worden gerealiseerd. Vermeld wordt dat in geen geval zal worden geparkeerd op of langs de ontsluitingsweg. Voor de logiesfunctie in het vakantieappartement kan worden geparkeerd voor de bedrijfswoning. De Groenstraat is een erftoegangsweg weg in het buitengebied bij Kessel. Naar verwachting zal de zeer beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de vestiging van de logiesgebouwen niet toenemen. Er was vigerend immers reeds sprake van een groepsaccommodatie en een recreatiewoning met een soortgelijke verkeersbeweging.

5.9 Landschappelijke inpassing

Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpassende huisvestingsruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in het Buitengebied dient er voldoende landschappelijk te worden ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing is geen separate module opgenomen in het kwaliteitskader. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing dient te worden ingepast en dat sprake dient te zijn van basiskwaliteit. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak en bij functiewijziging van een gebouw dient er sprake te zijn van basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt.

De huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing beslaat een oppervlakte van 500 m². Dit houdt in dat 50 m² dient te worden ingepast. In de bestaande situatie is reeds meer dan 50 m² ingepast. In figuur 8 is dit te zien.

Het perceel gelegen aan de Groenstraat 4 is aan de randen ingepast, zie het lichtgroene en donkergroene gearceerde. Daarnaast wordt een nieuwe Laurierhaag geplant van 1.80 meter hoog en 50 tot 80 cm breed ten behoeve van de fysieke afscheiding van de huisvesting van arbeidsmigranten van de rest van de camping, zie het donkergroene gedeelte in figuur 8. De fysieke afscheiding zorgt ervoor dat het overlopen van het ene in het andere gebied onmogelijk wordt gemaakt.



Figuur 8. Landschappelijke inpassing Groenstraat 4 te Kessel

6. | Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een omgevingsvergunning een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan op gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij aan de volgende drie criteria is voldaan:

- het kostenverhaal is op een andere wijze verzekerd;
- er is geen noodzaak voor het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw;
- er is geen noodzaak voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Kostenverhaal vindt derhalve plaats via de leges. Wel is met initiatiefnemer een separate planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijke uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze termijn worden ingediend.

6.2 Conclusie belangenafweging

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het planvoornemen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van de plangebied.

7. | Overleg en inspraak

7.1 Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als onderdeel van het planvoornemen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevat twee procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning: de reguliere en de uitgebreide omgevingsvergunning. In het onderhavige geval, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, dient de uitgebreide procedure te worden gevolgd. Op de volgende pagina is de uitgebreide procedure schematisch weergegeven. Gedurende de voorbereidende fase van deze procedure is vooroverleg mogelijk met de diverse diensten van Rijk en provincie en met het waterschap.

Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben een lijst samengesteld van gevallen waarin géén vooroverleg gepleegd hoeft te worden (Provinciaal Blad Limburg 2009/9). Voor het buitengebied (POL perspectieven P4, P5a, P5b en P8) wordt onder punt h genoemd: het voorzien in huisvesting voor buitenlandse werknemers mits passend binnen de meest recent gepubliceerde Provinciale Beleidsnotitie Huisvesting Buitenlandse werknemers. Onderhavig plan voldoet aan de meest recent gepubliceerd beleidsnotitie. Vooroverleg met de Provincie Limburg is derhalve niet noodzakelijk.

De inspectie VROM heeft een lijst samengesteld met gevallen waarin vooroverleg gepleegd dient te worden. Het gaat hier om gevallen waarin nationale belangen spelen. Komt een project of activiteit niet voor op deze lijst dan hoeft er geen vooroverleg plaats te vinden. Onderhavig project komt niet voor de lijst van de VROM inspectie. Er hoeft derhalve geen vooroverleg met het Rijk plaats te vinden. Zoals eerder in hoofdstuk 5 is aangegeven is ook vooroverleg met het waterschap niet nodig.

7.2 Raadsconsultatie

In het beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten van de Gemeente Peel en Maas is opgenomen dat de in het beleid opgenomen huisvestingsmogelijkheden planologisch dienen te worden verankerd en dat wanneer het aantal van 40 werknemers wordt overschreden de raad dient te worden geconsulteerd.

De raad is geconsulteerd en is akkoord. Bij brief van 5 september 2012 met kenmerk 2012/ij/09/05 is dit schriftelijk bevestigd, **bijlage 2**. De toetsing is uitgevoerd door een breed samengestelde werkgroep uit de raad, waarin alle fracties zijn vertegenwoordigd. Deze werkgroep heeft de ruimtelijke onderbouwing getoetst aan het beleid. De bevindingen van de werkgroep zijn op basis van de voorliggende tekst van de ruimtelijke onderbouwing.

De werkgroep komt tot de volgende conclusies:

- In de ruimtelijke onderbouwing wordt melding gemaakt van een vakantieappartement dat voor de verblijfsrecreatie wordt gebruikt en niet voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten of bewoning. Dit object valt buiten de toetsing van het beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten;
- Het planvoornemen, zoals geformuleerd op pagina 2 en 18 in onderhavige ruimtelijke onderbouwing, past binnen het beleid reparatie huisvesting tijdelijke arbeidskrachten in Peel en Maas en daarmee volstaat de ruimtelijke onderbouwing;
- Onderhavig format welke is ontwikkeld voor de ruimtelijke onderbouwing is duidelijk, efficiënt en zeer bruikbaar voor de toetsing van het beleid. Zie bijlage brief aan de ruimtelijke onderbouwing.

8. | Procedure

8.1 Procedure omgevingsvergunning

Op onderhavige omgevingsvergunning (artikel 2.12, eerste lid onder a onder 3 Wabo) is de uitgebreide procedure van toepassing.

a. Voorbereiding:

formeel vooroverleg met o.a. provincie. In onderhavig geval is er echter sprake van een uitzondering als opgenomen in de provinciale uitzonderingenstaat.

b. Ontwerp:

De zienswijzenprocedure voor het plan verloopt via de procedure, zoals neergelegd in de Awb (afdeling 3.4). De ontwerp omgevingsvergunning aan de Groenstraat 4 te Kessel heeft van 22 november 2012 tot en met 2 januari 2013, gedurende zes weken, ter inzage gelegen via www.peelenmaas.nl en in de Staatscourant.

In deze periode is er een schriftelijke zienswijze ingediend door de bewoners/eigenaren van Keizersbaan 1 te Kessel.

Het zienswijzenverslag met de standpuntbepaling is ingesloten als **bijlage 3**. De ingediende zienswijze heeft niet geleid tot een heroverweging van de aanvraag omgevingsvergunning.

De zienswijze is ongegrond verklaard en de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning wordt voortgezet.

c. Vaststelling:

vaststelling door de burgemeester en wethouders mogelijkheid reactieve aanwijzing. publicatie en terinzagelegging vastgestelde omgevingsvergunning gedurende de beroepstermijn.

d. Inwerkingtreding:

na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan).

e. Beroep/hoger beroep:

Beroep bij rechtbank. Hoger beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.