
Onderwerp Bezwaar vergunning Overbroekseweg 4 te Leunen

Zaaknummer	Z22001268	Teammanager	Ingrid Starmans
B & W datum	5 maart 2024	Afdeling/Team	VTH
Naam steller	Alexander Dunlop	Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Wim de Schryver op 26 februari 2024

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen. Met uitzondering van bijlage 1a/1b en 2 ivm persoonsgegevens.

Bevoegd orgaan

B en W

Ter kennisname aanbieden aan Commissie Wonen

ADVIES

1. De beslissing op bezwaar en verleende vergunning d.d. 6 februari 2024 te herroepen;
2. Het ingediende bezwaarschrift gegrond te verklaren;
3. De verleende omgevingsvergunning HZ-OMV-2022-0105 te herroepen;
4. Onder nummer HZ-OMV-2022-0105 een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een loods tot huisvesting van arbeidsmigranten;
5. Een vergoeding van proceskosten ter hoogte van €1.194,- toe te wijzen

Inleiding

Op 5 juli 2022 is een vergunning verleend voor het verbouwen van een veldschuur tot huisvesting voor arbeidsmigranten. Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt door omwonenden. Zie bijlage 1a voor het primaire bezwaar en de latere aanvulling door Hekkelman advocaten in bijlage 1b. Het bezwaar is in behandeling genomen door de commissie bezwaarschriften en op 14 februari 2023 heeft zitting plaatsgevonden. Ter zitting is afgesproken dat partijen met elkaar om tafel gaan inzake de vergunning en de bezwaren om te kijken of men er onderling uit kan komen. Hierbij zal de gemeente waar nodig stukken toetsen en afwegen.

Onderhandelingen

Na zitting hebben partijen langere tijd onderhandeld. Vooral inzake de landschappelijke inpassing, realisatie en eisen daaraan. Met daarnaast discussie over de vraag of huisvesting voor eigen werknemers is of ook voor derden. Met als doelstelling om de afspraken vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst.

Uiteindelijk heeft dit niet geleid tot een oplossing die bevredigend is voor alle partijen. En vergunninghouder heeft aangegeven de onderhandelingen te stoppen vanwege verregaande eisen van bezwaarmakers die zijn bedrijfsvoering onmogelijk maakten.

Advies commissie bezwaarschriften

Na mededeling van het stopzetten van de onderhandelingen is ambtelijk aan de commissie bezwaarschriften gevraagd om een advies te geven op grond van de stukken en hetgeen besproken ter zitting. De commissie heeft op 28 september 2023 advies uitgebracht. Zie bijlage 2 voor het advies.

Uitspraak kort gedingrechter

Na stopzetten van de onderhandelingen hebben bezwaarmakers een kort geding aangespannen tegen vergunninghouder. Bezwaarmakers zijn van mening dat de onderhandelingen al dusdanig ver waren gevorderd dat er eigenlijk al sprake was van een conceptovereenkomst. En dat eenzijdig afbreken van de onderhandelingen daarom in strijd is met het recht.

In haar uitspraak van 26 oktober 2023 heeft de kort gedingrechter de eisen van bezwaarmakers afgewezen. Er was geen sprake van een overeenkomst en onderhandelingsverplichting. Hierbij is wel specifiek gezegd dat de werkwijze van vergunninghouder niet redelijk is en dat dit mogelijk nog tot een schadevergoeding kan leiden. Op dit moment lopen er verder geen rechtszaken tussen partijen.

Gewijzigde aanvraag

Naar aanleiding van het advies van de commissie heeft vergunninghouder op 22 november 2023 gewijzigde stukken ingediend voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Zie bijlage 3 voor de gewijzigde aanvraag.

Nieuw beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten

Op 12 december 2023 is door de gemeenteraad van Venray nieuw beleid (Gewoon zoals het hoort) vastgesteld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit beleid is meegewogen in de afwegingen.

Eerdere beslissing op bezwaar

Op 6 februari 2024 heeft uw college besloten om het bezwaar gegrond te verklaren, de verleende omgevingsvergunning te herroepen en om opnieuw te besluiten op de aanvraag met inachtneming van aanvullende gegevens. Gebleken is echter dat door ICT werkwijzen en miscommunicatie twee onvolledigheden zijn geslopen in de besluiten. Deze moeten worden hersteld. Deze onvolledigheden zijn besproken met partijen en die hebben aangegeven dat ze zich kunnen vinden in een verbeterde versie van de beslissing op bezwaar en nieuwe vergunning.

Beoogd resultaat

Dat het ingediende bezwaarschrift op de juiste wijze wordt afgehandeld.

Argumenten*1.1. Er staan twee fouten in de besluiten van 6 februari 2024 daardoor moeten deze besluiten worden herroepen*

In de besluiten van 6 februari 2024 zijn door miscommunicatie en ICT werkwijzen twee fouten geslopen. De stukken zoals ingediend op 22 november 2023 zijn geen nieuwe aanvraag maar zijn stukken behorende bij de aanvraag van 31 maart 2022. Dit stond goed in de bijlagen die op 6 februari 2024 door uw college zijn behandeld. Echter in de uitgaande besluiten is door het ICT systeem deze datum automatisch gewijzigd naar 22 november 2023. Hierdoor is niet duidelijk of er een nieuwe aanvraag met een nieuwe vergunning is geweest of dat er een nieuw besluit is genomen op de aanvraag van 31 maart 2022. Geen nieuw besluit nemen op de aanvraag van 31 maart 2022 is in strijd met artikel 7:11 1ste lid van de Awb. Dit is nu hersteld door in de besluiten expliciet aan te geven dat er wordt besloten op de aanvraag van 31 maart 2022 met de aanvullende stukken van 22 november 2023. Ook zal bij verzending van het besluit een dubbele check worden uitgevoerd om te voorkomen dat het ICT systeem de data overschrijft.

Daarnaast is door miscommunicatie met aanvrager in het bestreden besluit onvoldoende duidelijk opgenomen dat huisvesting enkel plaats vindt ten behoeve van werknemers van het bedrijf gevestigd aan de Overbroekseweg 1 en 4 te Leunen. Dit is nu explicieter opgenomen in de voorschriften behorende bij de vergunning.

2.1. Het ingediende bezwaarschrift gegrond te verklaren

Wij hebben het advies van de commissie bestudeerd en zien hierin geen onlogische of onduidelijke adviezen. Er zijn geen redenen om af te wijken van het advies. Het ingediende bezwaarschrift is gegrond.

3.1. De verleende omgevingsvergunning HZ-OMV-2022-0105 te herroepen

Gezien het advies van de commissie is het besluit d.d. 5 juli 2022 onder nummer HZ-OMV-2022-0105 op onjuiste gronden genomen en kan dit niet in stand blijven. Dit besluit zal moeten worden herroepen. Dit op grond van artikel 7:11 2^e lid Awb.

4.1. *Onder nummer HZ-OMV-2022-0105 een omgevingsvergunning te verlenen voor het erbouwen van een loods tot huisvesting van arbeidsmigranten*

Door vergunninghouder zijn op 22 november 2023 gewijzigde stukken ingediend met inachtneming van het advies van de commissie. In deze gewijzigde stukken is het volgende aangepast.

- Het aantal huisvestingsplaatsen is gewijzigd naar maximaal 46 plekken;
- Er is een aanvullende motivering ingepast waarmee tegemoet wordt gekomen aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Aanvrager is gewijzigd zodat de aanvraag/onderbouwing en voorschriften op elkaar aansluiten;

Wij kunnen instemmen met deze aanvullende motivatie met daarbij toegevoegd dat uit het recent vastgestelde beleid inzake de huisvesting van de arbeidsmigranten aanvullend ook blijkt dat er duidelijk sprake is van een noodzaak tot huisvesting en ook noodzaak tot huisvesting buiten het bestaand stedelijk gebied.

In de voorschriften bij de te verlenen vergunning hebben wij de volgende voorschriften opgenomen.

- Huisvesting in de verbouwde veldschuur is enkel toegestaan ten behoeve van eigen werknemers ter plaatse van het bedrijf dat is gevestigd op de locatie Overbroekseweg 1 en 4;
- Direct na gereedkomen van de bouw dient het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd te zijn en in stand gehouden te worden;
- De beplanting dient ook het zicht van bezwaarmakers op ramen van de eerste verdieping van het te realiseren gebouw weg te nemen. De beplanting dient van een dusdanige grootte te zijn dat binnen 2 jaar na in gereedkomen van het pand het zicht is weggenomen en weggenomen blijft wanneer de beplanting in blad staat;
- Er dienen 29 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden op eigen terrein.

Met deze gewijzigde aanvraag en de gewijzigde vergunning is tegemoet gekomen aan het advies van de commissie. En wij kunnen instemmen met deze aanvullingen.

In bijlage 3 zijn de gewijzigde stukken toegevoegd. De overige stukken (technische tekeningen, berekeningen etc) zijn ikv de leesbaarheid niet toegevoegd.

5.1. *Een vergoeding van proceskosten ter hoogte van €1.194,- toe te wijzen*

Nu het ingediende bezwaarschrift gegrond is en het bestreden besluit is herroepen is er, op grond van artikel 7:15 2^e lid van de Awb recht op proceskostenvergoeding. In het advies van de commissie wordt de hoogte van de vergoeding gesteld op €1.194,-. Na ontvangst van de bankgegevens zal dit bedrag worden uitbetaald.

Kanttekeningen of risico's

n.v.t.

Communicatie

Betrokkenen zullen schriftelijk over uw besluit worden geïnformeerd.

Financiële gevolgen

Er is sprake van een proceskostenvergoeding. Kosten hiervan komen voor rekening van PM
Kostensoort.

Vervolgtraject besluitvorming

Tegen uw besluit staat beroep open bij de rechtbank Roermond.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. 1a primair bezwaarschrift en 1b aanvulling.
2. Advies commissie bezwaarschriften
3. Gewijzigde aanvraag en besluit (3a aanvraagformulier, 3b ruimtelijke onderbouwing en 3c besluit)
4. Beslissing op bezwaar

Naslagwerk

Formuliersversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8215109
Aanvraagnaam	Verbouwen loods t.b.v. huisvesten arbeidsmigranten
Uw referentiecode	22004
Ingediend op	22-11-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Het verbouwen van een loods ten behoeve van het huisvesten van 46 tijdelijke werknemers die werkzaam zijn voor P. van Osch Groenteproducties B.V.
Opmerking	Aanvraag met betrekking tot de wijzigingen t.o.v. de eerdere aanvraag en het reeds genomen besluit. Betreft gebruik van het bestaande (logies) gebouw voor de huisvesting van tijdelijke werknemers en de aanleg van een aardenwal en wilgenscherm buiten het bouwvlak.
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Venray
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 1 5801MB Venray
Postadres:	Postbus 500 5800 AM Venray
Telefoonnummer:	0478523333
Faxnummer:	0478523222
E-mailadres:	AdministratieVTH@venray.nl
Website:	www.venray.nl
Contactpersoon:	team VTH
Bereikbaar op:	maandag tm vrijdagochtend

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode 5809EN

Huisnummer 4

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Overbroekseweg

Plaatsnaam Leunen

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? Ja
 Nee

Specificatie locatie

Gemeente Venray sectie P nr. 420 en sectie P nr. 1171. Dit laatste perceel i.v.m. de landschappelijke inpassing.



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie ruimtelijke onderbouwing

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
schappelijke_Inpassingsplan-20230710_pdf	22004-Landschappelijke Inpassingsplan--2023-0710.pdf	Anders	22-11-2023	In behandeling
04-Ruimtelijke_ouderbouw-20231122_pdf	22004-Ruimtelijke onderbouw-2-0231122.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-11-2023	In behandeling
22004-S3-01-2023112-2_PDF	22004-S3-01-20-231122.PDF	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-11-2023	In behandeling
22004-S4-01-2023112-2_PDF	22004-S4-01-20-231122.PDF	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-11-2023	In behandeling



Ruimtelijke onderbouwing

Betreft: Functiewijziging veldschuur Overbroekseweg 4 Leunen t.b.v. tijdelijke werknemers

Initiatiefnemer(s): P. v. Osch Groenteproducties B.V.

Aan: Gemeente Venray

Opgesteld door: Peter van de Ligt
Natascha van den Ekker

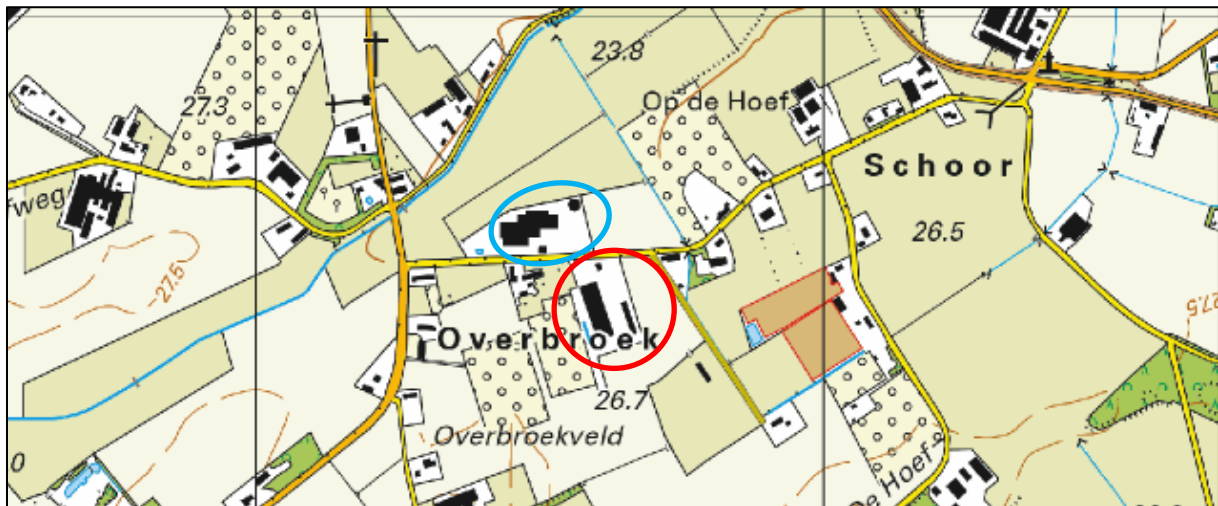
Datum: 28 januari 2022

Aangevuld: 12 mei 2023, 22 november 2023

Aanleiding

Aan de Overbroekseweg 1 en 4 in Leunen is P. v. Osch Groenteproducties B.V. gevestigd. Dit is een vollegrondstuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in het telen van verschillende soorten groenten en het telen van lelies. De productie van deze groenten en lelies vindt plaats in de volle grond. Hiervoor beschikt het bedrijf over circa 500 ha landbouwgrond.

Het tuinbouwbedrijf maakt al jaren gebruik van tijdelijke werknemers doordat er weinig tot geen Nederlandse arbeidskrachten te vinden zijn. Naast een vaste terugkerende groep komen er de laatste jaren in het hoogseizoen steeds meer tijdelijke werknemers naar P. v. Osch Groenteproducties B.V., waarbij de mensen als voorwaarde stellen, dat de huisvesting goed geregeld is. De tijdelijke werknemers werden voornamelijk in de logiesgebouwen die aanwezig zijn op de locaties Overbroekseweg 1 en 4 gehuisvest. Het logiesgebouw op de Overbroekseweg 1 biedt huisvesting aan 20 tijdelijke werknemers en het logiesgebouw op de Overbroekseweg 4 biedt huisvesting aan 34 tijdelijke werknemers.



Afbeelding 1. Ligging Overbroekseweg 1 (blauw omcirkeld) en Overbroekseweg 4 (rood omcirkeld)

Inmiddels heeft het tuinbouwbedrijf aanzienlijk meer tijdelijke werknemers in dienst dan deze kan huisvesten op de locaties bij het bedrijf. Hierdoor wordt op dit moment een groot aantal van de tijdelijke werknemers op andere locaties, zoals in reguliere woningen in de kern, gehuisvest. Aangezien het bedrijf streeft naar korte lijnen met zijn werknemers en dit nu niet gegarandeerd kan worden wil initiatiefnemer het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers op de locatie Overbroekseweg 4 vergroten. Teneinde evenwel geen nieuw ruimtebeslag in te nemen, maar tegelijkertijd te kunnen voldoen aan de toekomstige SNF-eisen om éénpersoonskamers te realiseren voor arbeidsmigranten, is ervoor gekozen de bestaande veldschuur te transformeren tot een

tweelaags logiesgebouw voor het huisvesten van 46 tijdelijke werknemers. Daarmee kunnen voorlopig alle tijdelijke werknemers op eigen locaties worden gehuisvest. Er hoeven dan geen tijdelijke werknemers in reguliere woningen gehuisvest te worden. De huidige woningen komen daarbij weer vrij voor de reguliere woningmarkt.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan mogen op de Overbroekseweg mogen maximaal 34 tijdelijke werknemers worden gehuisvest en uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – huisvesting tijdelijke werknemers'. Het huisvesten van meer tijdelijke werknemers is dan ook niet toegestaan. Daarnaast is het ook niet toegestaan om op deze locatie de tijdelijke werknemers elders dan in het reeds bestaande logiesgebouw te huisvesten.

Op grond van artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken voor het gebruiken van bestaande bouwwerken, in dit geval de functie 'agrarisch' ten behoeve van een logiesfunctie voor tijdelijke werknemers. Dit is uitsluitend mogelijk als op grond van artikel 2.12, lid I onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom in het geval van de functiewijziging van de bestaande veldschuur naar een logiesgebouw voor tijdelijke werknemers op deze locatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening en deze uit een juridisch-planologisch oogpunt kan worden gerealiseerd.

Planbeschrijving

Aan de Overbroekseweg 1 en 4 in Leunen is het tuinbouwbedrijf van de initiatiefnemer gevestigd. Dit is een vollegrondstuinbouwbedrijf, gespecialiseerd in het telen van verschillende soorten groenten en het telen van lelies. De productie van deze groenten en lelies vindt plaats in de volle grond. Hiervoor beschikt het bedrijf over circa 500 ha landbouwgrond.

Bij het gehele productieproces komt veel handarbeid kijken; het planten, de gewasverzorging en het oogsten tot aan het afleveren van het eindproduct gebeurt veelal met de hand. Vanwege het seizoensmatige karakter betreft het vrijwel allemaal seizoenswerk welke door tijdelijke werknemers wordt ingevuld. In de tuinbouwsector zijn namelijk weinig of geen Nederlandse arbeidskrachten te vinden. Tijdelijke werknemers vormen daarmee een onmisbare schakel in het productieproces van het bedrijf c.q. de gehele tuinbouwsector. De tijdelijke werknemers worden door het bedrijf zelf gerekruteerd in het buitenland. Het bedrijf verzorgt vervolgens zelf voor de tijdelijke werknemers het vervoer naar Nederland (en terug). Het overgrote deel van de tijdelijke werknemers arriveert in Nederland dan ook gezamenlijk per vliegtuig of bus.

De tijdelijke werknemers worden bij aankomst in Nederland door het bedrijf ontvangen. Formaliteiten worden geregeld en de tijdelijke werknemers worden op de hoogte gebracht van de werkwijze binnen het bedrijf. Het is belangrijk dat de medewerkers de juiste informatie ontvangen en weten waar ze aan toe zijn.

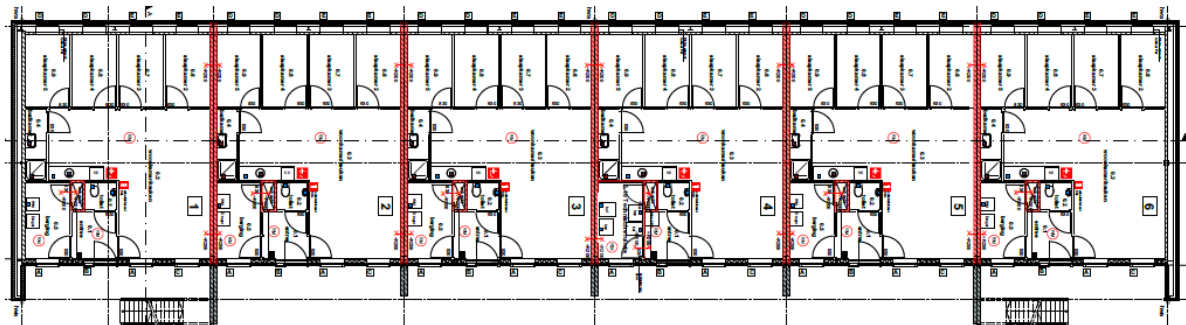
Momenteel heeft het bedrijf circa 100 tijdelijke werknemers in loondienst, welke voor een deel gehuisvest zijn op de eigen locaties en voor een deel in reguliere woningen. Doordat de tijdelijke werknemers verspreid in het werkgebied wonen is het overzicht echter moeilijk te garanderen en worden betaalbare gezinswoningen aan de woningmarkt onttrokken.

Als werkgever wil je dat huisvesting goed geregeld is. Tijdelijke werknemers verwachten dat ook. Zonder goede huisvesting komt de bedrijfsvoering in de knel. Om de juiste medewerkers aan te trekken is het belangrijk huisvesting op een hoog niveau te verzorgen en te blijven verzorgen. Dit betekent dat er voldoende plek beschikbaar moet zijn voor alle medewerkers en dat de huisvesting moet voldoen aan alle wensen van de tijdelijke werknemer.

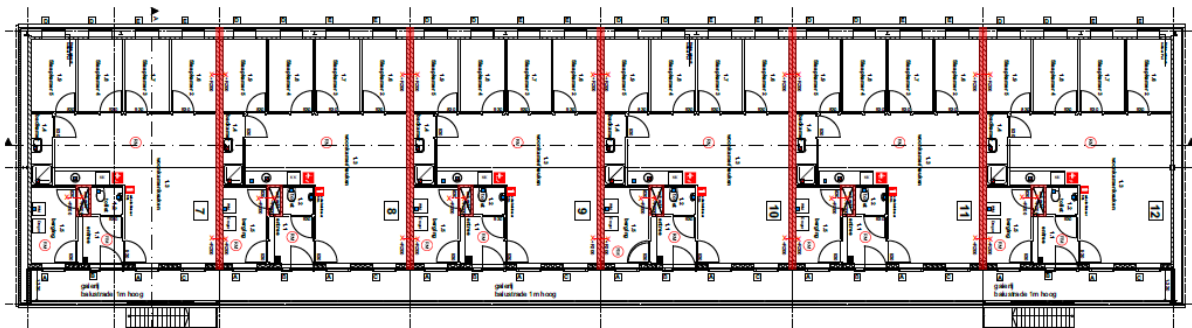
Het bedrijf is verantwoordelijk voor het verzorgen van een goede huisvesting voor de tijdelijke werknemers. Door de groei van het productieareaal van het bedrijf en de daarmee samenhangende groei van het benodigd aantal tijdelijke werknemers kan het bedrijf niet altijd meer een goede huisvesting garanderen en vindt huisvesting elders in reguliere woningen en/of stacaravans plaats. Elders kan geen toezicht worden gegarandeerd, kan huisvesting leiden tot overlast in de omgeving en leidt de huisvesting tot onnodig woon- en werkverkeer. Het tuinbouwbedrijf wenst dan ook de tijdelijke werknemers volledig op een van de eigen locaties te huisvesten. Het huren of kopen van woningen voor huisvesting is dan niet meer aan de orde waardoor de reguliere woningmarkt hierdoor niet langer onnodig zal worden belast. Daarnaast kan op eigen locatie het beheer veel beter geregeld worden. Met het huisvesten van de tijdelijke werknemers op eigen locatie kan tevens worden gegarandeerd dat aan de strengste eisen voor wat betreft de huisvesting van tijdelijke werknemers wordt voldaan.

Het voornemen bestaat om de bestaande veldschuur op de locatie Overbroekseweg 4 te verbouwen tot een logiesgebouw voor het huisvesten van 46 tijdelijke werknemers. In het kader van dit initiatief is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen maar enkel van het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw.

In het kader van het initiatief zal de veldschuur inpandig worden verbouwd. Er wordt binnen de bestaande bebouwing twee verdiepingen gerealiseerd en per verdieping zijn zes logieseenheden voorzien. De logieseenheden zullen elk bestaan uit een relatief ruime gedeelde woonkamer/ keuken, badkamer, toilet en berging. Daarnaast zullen per logieseenheid vier slaapkamers aanwezig zijn. Elke arbeidsmigrant krijgt zijn/haar eigen slaapkamer, maar deelt de andere woonvoorzieningen met vier personen. Hiermee wordt ingespeeld op de verwachte toekomstige ontwikkelingen, dat éénpersoonsslaapkamers de norm worden (zie ook hierna SNF-normen).



BEGANEGROND



VERDIEPING

Afbeelding 2. Impressie indeling

De voor- en achtergevel van de veldschuur zullen worden aangepast. De aanpassingen bestaan uit het plaatsen van ramen en deuren op de beneden- en bovenverdieping. Hiermee kan in elke logieseenheid voldoende zonlicht binnen komen. Tevens zullen er zonnepanelen worden geplaatst, waarmee wordt gezorgd voor een duurzame warmte- en energievoorziening en wordt zoveel mogelijk gewerkt met duurzame bouwmaterialen.



Afbeelding 3 .Beoogde voorgevel veldschuur



Afbeelding 4. Beoogde achtergevel veldschuur

Landschappelijke inpassing en recreatiemogelijkheden

Een deel van de locatie is in 2022 reeds landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing zag destijds in een struikensingel rondom het perceel met daartussen inheemse bomen. Hiermee is de bebouwing opgenomen in het (groene) lint, waarmee een afscherming gecreëerd wordt naar buurbebouwing en het verdere open landschap van de akker.

Doorzicht vanaf erf naar het veld is wenselijk, daar het niet ‘opgesloten’ hoeft te zijn. Hierom wordt de achterzijde van het perceel luchtig ingekleed middels de aanplant van een bomenrij. Hiermee wordt zicht op het achterliggende veld behouden.

Aan de voorzijde geven de coniferen en hekwerken een minder fraai aanzicht. Aan de straatzijde is openheid wenselijk, waarbij hekken, coniferen en parkeerplekken worden vervangen/ingekleed door groene hagen. De hagen vormen een “omkadering” van het voorerf, een inkleding van de parkeerruimte en een begeleiding van de inrit. Door de aanplant van de hagen worden de auto's en hekken aan het zicht onttrokken. In de haag worden begeleidingsbomen, in de vorm van kersenbomen, geplant. Deze kersenbomen vormen een kleinschalig fruitweijtje nabij huis en passen mooi in de straat. Bij de entree worden twee toegangsbomen geplant. De toegangs- en begeleidingsbomen geven een mooi accent bij de ingang c.q. entree.

De infiltratiebuffer aan de andere zijde van de grote schuur, gezien vanuit de veldschuur, is meer gericht op functionaliteit. De infiltratiebuffer voorziet in het bufferen en infiltreren van hemelwater. Na de aanleg wordt de infiltratiebuffer ingezaaid met een kruidenrijk mengsel dat enige ecologische waarde creëert.

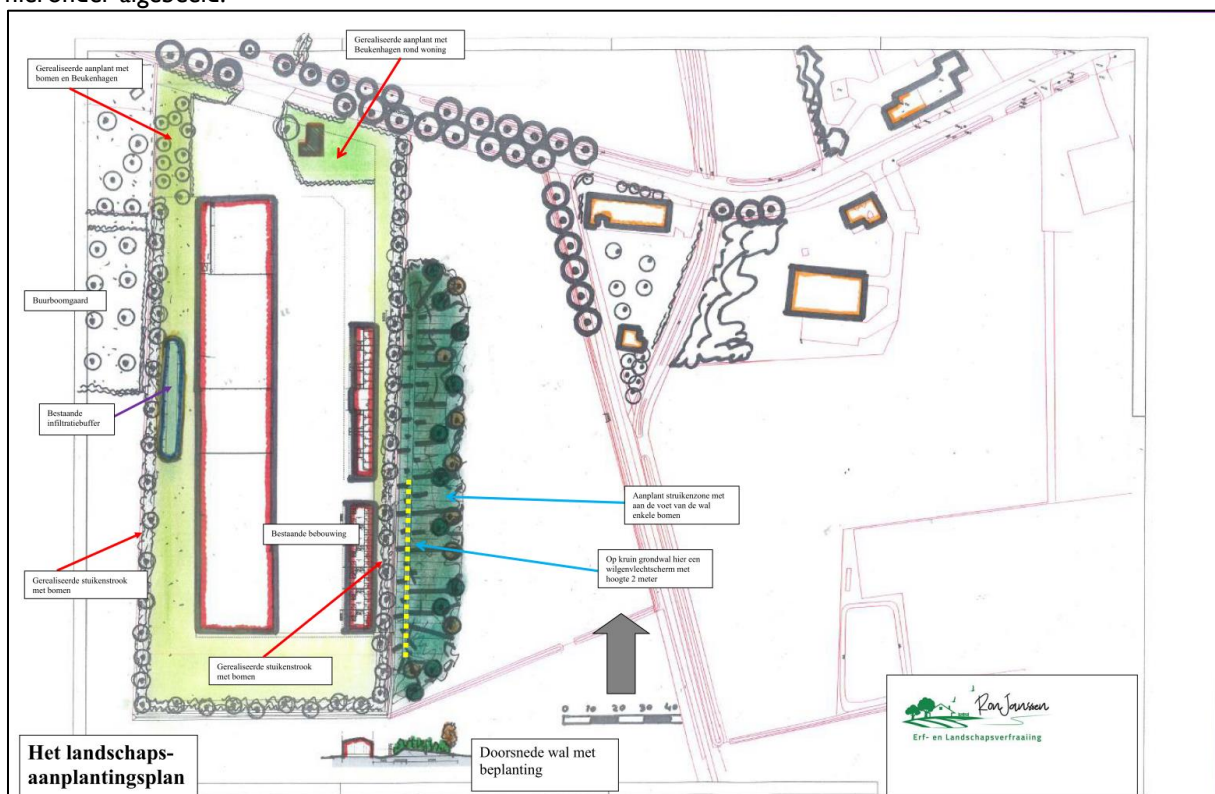
Achter de veldschuur en grote schuur zal een grasveld worden gerealiseerd ten behoeve van sport en/of recreatie. Hier kunnen de tijdelijke werknemers elkaar ontmoeten en samen sport activiteiten of recreatieve activiteiten uitoefenen. Te denken valt bijvoorbeeld aan het gebruiken van dit grasveld als voetbalveld of picknickveld. Dit is ook de wens vanuit de tijdelijke werknemers, een plek waar zij samen kunnen komen en elkaar kunnen ontmoeten en samen kunnen komen om te ontspannen.

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan de oostelijke zijde van de bebouwing nog meer landschappelijk in te passen.

De visie is om aan de oostzijde een aarden wal met een struikenzone aan te planten, deze is ongeveer 3 meter hoog. Op de kruin van de aarden wal zal een wilgenvlechtscherm met een hoogte van 2 meter worden aangeplant en aan de voet van de grondwal zullen enkele verspreid staande bomen worden aangeplant.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan ('Buitengebied') is de locatie aangeduid als 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Provinciale Milieuverordening Limburg worden gesteld. Op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (artikel 4.3.1 onder a juncto artikel 4.2.3 onder a) is het toegestaan om in een grondwaterbeschermingsgebied, buiten een inrichting, een bouwwerk te bouwen. Hoewel het aanleggen van de aarden wal zelf geen bouwen betreft is deze bepaling wel relevant voor het oprichten van het scherm dat op de aarden wal, en buiten het bouwvlak, wordt geplaatst. Voor het oprichten van het scherm op de aarden wal wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 4, onderdeel 3 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Omdat de aarden wal (met scherm) de landschappelijke waarden van het buitengebied en/of de drinkwatervoorziening niet aantasten, is de afwijking in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het scherm slechts een tijdelijke voorziening en kan deze worden verwijderd zodra de natuurlijke aanplant op de aarden wal hoog genoeg is om de privacy van de omwonenden te waarborgen

Een impressie van de (voortzetting van de) landschappelijke inpassing en invulling van de buitenruimte is hieronder afgebeeld.



Afbeelding 5. Impressie van de landschappelijke inpassing Overbroekseweg 4 Leunen

SNF-normering

Het tuinbouwbedrijf beschikt over een SNF keurmerk voor het huisvesten van tijdelijke werknemers. Hiermee voldoet het bedrijf aan de strengste eisen voor wat betreft de huisvesting van tijdelijke werknemers. Op de eigen locaties wordt onder andere een nachtregister bijgehouden zodat initiatiefnemer inzichtelijk is welke tijdelijke

werknemers waar verblijven. Op beide locaties wordt toezicht gehouden door de bedrijfsopvolger die wordt ondersteund door een arbeidsmigrant die werkzaam is bij initiatiefnemer. Op deze manier kan in eigen taal met de tijdelijke werknemers worden gesproken waardoor geen onduidelijkheden ontstaan en toezicht is gegarandeerd.

Het tuinbouwbedrijf vindt het vanzelfsprekend om goed voor het personeel te zorgen. De tijdelijke werknemers hoeven geen huur te betalen. Daarnaast heeft het tuinbouwbedrijf een kok in dienst die voor het eten zorgt in een grote gemeenschappelijke ruimte. Initiatiefnemer heeft met de tijdelijke werknemers afgesproken dat met de eigen busjes op vrijdag boodschappen worden gedaan. Gesteld kan worden dat een hoogwaardige huisvesting wordt geboden aan de tijdelijke werknemers die werkzaam zijn binnen het bedrijf en dat goed voor de tijdelijke werknemers wordt gezorgd.

In mei 2020 is het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer opgericht. Het team heeft als voornaamste taak tot oplossingen te komen die tijdelijke werknemers zullen beschermen tegen het coronavirus en daaraan gerelateerde problematiek. In de zomer van 2020 heeft Emile Roemer met het aanjaagteam een bezoek gebracht bij P. v. Osch Groenteproducties B.V.. Zowel Emile Roemer als zijn team waren zeer enthousiast over de logiesgebouwen en de manier waarop het tuinbouwbedrijf met de tijdelijke werknemers omgaat. Het bedrijf heeft aantoonbaar het beste met hun tijdelijke werknemers voor. Dit bleek mede doordat het bedrijf de mogelijkheden serieus onderzocht om niet twee, maar één persoon per kamer te huisvesten. Dit om de tijdelijke werknemers tijdens de coronacrisis te beschermen. Met de realisatie van het logiesgebouw in de bestaande veldschuur wordt voldaan aan de door het Aanjaagteam geopperde norm om éénpersoonsslaapkamers te realiseren, waarmee het bedrijf vooruitloopt op de toekomstige ontwikkelingen.

Een van de aandachtspunten van het Aanjaagteam is de mogelijke afhankelijkheid van de werkgever en huisvester, waarbij voorop dient te staan, dat er sprake is van goede huisvesting en bij voorkeur geen afhankelijkheid van de werkgever. Afhankelijkheid van werkgever kan een probleem zijn op het moment dat arbeidsomstandigheden en/of woonomstandigheden slecht zijn. Werkgever en huisvester zijn evenwel in de praktijk niet (goed) los te koppelen. De werknemers die naar Nederland komen, willen dat hun werkgever juist goede huisvesting regelt, anders komen zij niet. Emile Roemer heeft bij het bezoek aan het bedrijf aangegeven, dat men aan Peter van Osch een voorbeeld kan nemen, omdat voor goede huisvesting en een warm avondmaal wordt gezorgd, zonder huur in rekening te brengen. Per saldo houden de werknemers die op het bedrijf zijn gehuisvest ook meer over, dan de werknemers die elders wonen en bij hem werken. Een andere reden, waarom de scheiding tussen huisvester en werkgever in de praktijk niet werkt, is het feit, dat tijdelijke werknemers voor ziektekosten verzekerd moeten worden, dat doet altijd de werkgever, omdat verzekeraars buitenlandse werknemers niet accepteren vanwege mogelijke betalingsproblemen. Juist doordat initiatiefnemer goede huisvesting op eigen terrein heeft, willen tijdelijke werknemers graag bij hem komen werken en op eigen terrein wonen. Bovendien, in deze tijd van een tekort aan tijdelijke werknemers is het waarschijnlijker dat huisvesting op het eigen bedrijf eerder een positief effect heeft, er gaat minder tijd verloren aan reizen en de werknemers zijn flexibel inzetbaar en als ze niet tevreden zijn over de huisvesting en/of de werkgever, kunnen ze zo elders aan de slag. De voorheen geldende afhankelijkheid is met de huidige arbeidsmarkt beperkt(er) geworden.

Beleid

Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

Het ruimtelijke Rijksbeleid is vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie. Het Rijk richt zich uitsluitend op nationale belangen, voor het overige wordt doorverwezen naar provinciaal en gemeentelijk beleid.

Relevante nationale belangen voor onderhavig initiatief zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Met het gebruiken van de veldschuur als logiesgebouw zijn geen nationale belangen uit de NOVI in het geding. Vanuit de nationale omgevingsvisie gelden er derhalve geen belemmeringen voor het gebruiken van de veldschuur als logiesgebouw.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen daarvan in werking getreden.

Met de functiewijziging van de veldschuur tot logiesgebouw worden geen van de genoemde belangen geschaad. Op en om de locatie is verder geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het initiatief is daarom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder is juridisch vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro).

Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS 28 juni 2017, Uitspraak 201608869/1/R3 (ECLI:NL:RVS:2017:1724)) betreft een in pandige functiewijziging (waarbij geen sprake is van nieuw ruimtebeslag) geen stedelijke ontwikkeling zoals is bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken indien die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ingevolge het eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder 'een stedelijke ontwikkeling' verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder 'andere stedelijke voorzieningen' verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. In die zin kan de huisvesting van tijdelijke werknemers ook worden gezien als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Hierdoor dient de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de ontwikkeling, én, aangezien de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het huisvesten van tijdelijke werknemers betreft een ondergeschikte functie van het agrarisch bedrijf en is direct gerelateerd aan de werkzaamheden van dit bedrijf. Zonder de agrarische bedrijfsactiviteiten zou ter plaatse ook geen huisvesting van tijdelijke werknemers noodzakelijk zijn. Het bedrijf heeft als agrarisch tuinbouwbedrijf al jarenlang behoefte aan tijdelijke werknemers. Zonder hen kan veel handenarbeid op het bedrijf niet worden verricht.

Een groot deel van de tijdelijke werknemers is ook al gehuisvest op de bedrijfslocatie. De bestaande logiesgebouwen op deze locatie zijn echter te klein om alle tijdelijke werknemers op een goede manier te kunnen huisvesten. Een deel van de tijdelijke werknemers is daarom gehuisvest in reguliere woningen in de gemeente. Dit komt de reguliere woningmarkt echter niet ten goede, zeker nu er een grote vraag heerst naar woningen en de woningmarkt flink onder druk staat.

Daarnaast hebben de tijdelijke werknemers zelf een specifieke woonbehoefte. Zij komen hier om te werken en blijven slechts voor een bepaalde periode. Hierdoor hebben zij vooral behoefte aan tijdelijke en goedkope woonruimte. Om hierin te voorzien, dient het bedrijf deugdelijke huisvesting voor de tijdelijke werknemers

beschikbaar te stellen. Sterker nog, als het bedrijf deze huisvesting niet aanbiedt, zullen de tijdelijke werknemers niet (meer) voor het bedrijf willen werken. Het is zodoende noodzakelijk dat het bedrijf goede huisvesting beschikbaar stelt aan haar medewerkers, als onmisbaar onderdeel van haar bedrijfsvoering.

Uit de bestaande situatie en uit de praktijk blijkt de behoefte aan het werk dat door de tijdelijke werknemers wordt gedaan. De huisvesting van de tijdelijke werknemers is dan ook onlosmakelijk verbonden met de agrarische bedrijfsvoering van P. v. Osch Groenteproducties B.V. Daarnaast heeft het huisvesten van de tijdelijke werknemers op het eigen bedrijf veel voordelen. In de eerste plaats wonen de tijdelijke werknemers dichtbij het werk zodat de afstand tussen wonen en werken zeer beperkt is. Dit draagt bij aan minder verkeersbewegingen voor de omgeving en ook aan een efficiënter proces voor het bedrijf zelf. In de tweede plaats kan gemakkelijk (centraal) toezicht worden gehouden op de huisvesting van de tijdelijke werknemers. Het beheer van de locatie is in eigen handen zodat mogelijke overlast wordt voorkomen. Door de tijdelijke werknemers op één locatie, op het eigen bedrijf, te huisvesten, komen de woningen binnen de gemeente tot slot weer beschikbaar voor de reguliere woningmarkt.

Voorname voordelen dienen tevens als motivering dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan huisvesting voor de tijdelijke werknemers kan worden voorzien. Gelet op de huidige, overspannen woningmarkt, is er binnen bestaand stedelijk gebied bovendien niet voldoende ruimte beschikbaar voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers.

Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie, met bijbehorend m.e.r vastgesteld. De Provinciale Omgevingsvisie is per 25 oktober 2021 in werking getreden.

De provincie Limburg heeft de ambitie om samen met haar partners een voortreffelijke woon- en leefomgeving te realiseren; een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen. Het is belangrijk dat mensen kunnen wonen in een zelfgekozen woning en woonomgeving (die past bij hun mogelijkheden en levensfase) waar ze zich thuis voelen. Dit doet de provincie door toe te werken naar een toekomstbestendige Limburgse woningmarkt met voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek, die waar mogelijk op het juiste moment beschikbaar én betaalbaar zijn.

Waar nodig maakt de provincie Limburg samen met ondernemers ruimte voor arbeidsmigratie met leefbare huisvesting voor tijdelijke internationale werknemers en goede integratie van 'nieuwe Limburgers'. De provincie helpt gemeenten om op een goede wijze de huisvesting te organiseren waarbij de provincie toe werkt naar één keurmerk, namelijk het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

Het tuinbouwbedrijf beschikt over een SNF keurmerk voor het huisvesten van tijdelijke werknemers. Hiermee voldoet het bedrijf aan de strengste eisen voor wat betreft de huisvesting van tijdelijke werknemers (zie ook hiervoor onder 'SNF-normering'). Het initiatief voor het huisvesten van 46 extra tijdelijke werknemers bij het tuinbouwbedrijf is daarmee passend binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. In de Omgevingsverordening Limburg staan regels op het gebied van milieu, wegen, water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

Alle regels die betrekking hebben op het omgevingsbeleid zijn ondergebracht in één verordening, die grofweg twee typen regels bevat:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap;

- Regels voor activiteiten die rechtstreeks voor een ieder gelden of voor specifieke doelgroepen.

De locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en in de boringsvrije zone van de Venloschol. Met onderhavig project wordt een veldschuur verbouwd tot een logiesgebouw. Op de locatie worden geen ingrepen verricht of stoffen gebruikt die de beschermende werking van het grondwaterbeschermingsgebied of de boringsvrije zone van de Venloschol mogelijk zouden aantasten. Hiermee is het initiatief passend binnen de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten

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

- Als algemeen uitgangspunt geldt het provinciale beleid zoals verwoord in het toenmalige Provinciaal Omgevingsplan 2014.
- Voor alle huisvestingsvormen geldt als basisvereiste dat tenminste wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Het is wenselijk dat bij plannen voor huisvesting van arbeidsmigranten ook een huisvestingsnorm gehanteerd wordt, zoals de uniforme huisvestingsnorm geformuleerd door Stichting Normering Flexwerken.
- Met betrekking tot het beheer van huisvestingslocaties dienen afspraken gemaakt en geborgd te worden tussen de gemeente en verhuurder.
- Huisvesting van arbeidsmigranten moet zoveel mogelijk plaatsvinden in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden of dorpen.
- Nieuwbouw buiten de reguliere woningvoorraad ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten is uitgesloten, tenzij het gaat om transformatie van bestaande bebouwing (sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde plek).
- Huisvesting op recreatieterreinen is conform Omgevingsverordening Limburg 2014 niet toegestaan. Uitzondering hierop is huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van maximaal 10 jaar op óf te saneren recreatieterreinen óf te revitaliseren recreatieterreinen. Dit is tijdelijk mogelijk onder voorwaarde dat een deel van de inkomsten wordt gebruikt om de sanering of revitalisering te bekostigen. Deze voorwaarde is geborgd in Omgevingsverordening Limburg 2014.

Huisvesting van arbeidsmigranten kent de volgende prioritering:

1. Huisvesting binnen de reguliere woningvoorraad in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen.
2. Huisvesting binnen de bestaande (eventueel te saneren of transformeren) bebouwing in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen, indien optie 1 niet binnen de regio voorhanden is.
3. Huisvesting op bestaande (te saneren of te revitaliseren) recreatieterreinen, indien optie 1 en 2 binnen de regio niet voorhanden zijn.
4. Bij uitzondering huisvesting in tijdelijke woonunits, indien optie 1, 2 en 3 binnen de regio niet voorhanden zijn.

Initiatiefnemer wil de tijdelijke werknemers op eigen locatie huisvesten aangezien hier een goede huisvesting gegarandeerd kan worden en daarnaast kan initiatiefnemer dan ook toezicht houden. Bovendien is momenteel een woningtekort waardoor het gebruiken van reguliere woningen in de kern voor het huisvesten van tijdelijke werknemers leidt tot een nog groter woningtekort.

Ondanks dat het initiatief niet aansluit bij de beleidsnotitie huisvesting tijdelijke werknemers past het initiatief wel in het regionaal en gemeentelijk beleid, zie hieronder.

Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De gemeente Venray heeft samen met de gemeenten in Noord-Limburg (Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas en Venlo en de provincie Limburg) afspraken gemaakt over de regionale woningmarkt. In 2016 resulteerde dit in de 'Regionale Structuurvisie wonen Noord-Limburg'.

Ondertussen is op 22 september 2020 de geactualiseerde ‘Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024’ vastgesteld. Op grond van artikel 2.1, lid 3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft de ‘Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020 – 2024’ de status van een intergemeentelijke structuurvisie. Hierdoor heeft het document een juridische status en een zelfbindend karakter.

Arbeidsmigratie is een fenomeen van alle tijden en ook in Limburg een bekend verschijnsel. De afgelopen 15 jaar zijn veel internationale werknemers naar Noord-Limburg gekomen. Zij zijn een belangrijk en vast onderdeel geworden van de Limburgse economie als tijdelijke arbeidskracht voor seizoensarbeid en in andere sectoren zoals de logistiek en de maakindustrie. Naast deze economische invalshoek biedt de komst van internationale werknemers kansen op het gebied van leefbaarheid en demografie.

De regio wil internationale werknemers binden en boeien. Gemeenten hebben de mogelijkheid om het regionale beleid te vertalen in lokaal beleid. Hierbij wordt niet alleen de volkshuisvestelijk uitdaging meegenomen, maar wordt ook rekening gehouden met de sociale kant van het vraagstuk (onder andere integratie). Regionaal worden ervaringen en goede praktijkvoorbeelden uitgewisseld in de daarvoor opgerichte ambtelijke werkgroep.

De gemeente Venray heeft het regionale beleid verwerkt in de “Notitie van uitgangspunten voor goede huisvesting van arbeidsmigranten”. Dit beleid wordt nader behandeld later in deze ruimtelijke onderbouwing.

Regionale bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten

Vanuit de Regio Venlo (bestaande uit de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Peel en Maas, Venlo en Venray) is een regionale bouwsteen voor huisvesting arbeidsmigranten (short-stay) ontwikkeld. Dit beleid is op 7 februari 2019 vastgesteld. De Regionale bouwsteen huisvesting arbeidsmigranten (short-stay) is onderdeel van een integrale aanpak.

Het doel van de bouwsteen is om kaders te bieden voor de grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven maar dat ook rekening wordt gehouden met de ambitie om arbeidsmigranten te verleiden om zich voor langere tijd in de regio te vestigen.

De regionale bouwsteen voor huisvesting arbeidsmigranten moet meer ruimte scheppen voor huisvestingsinitiatieven, zowel voor locaties als aantallen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met de omgeving en tevens moet sprake zijn van kwalitatief goede huisvesting, waarbij het beheer en toezicht goed geregeld is. De Regio Venlo onderkent dat dit per initiatief om maatwerk vraagt.

De Regio Venlo heeft in de bouwsteen de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- *Locatiecriteria voor huisvestingsinitiatieven*
Het is belangrijk dat arbeidsmigranten gehuisvest worden op de meest geschikte locatie. In de bouwsteen worden op voorhand geen gebieden uitgesloten, behalve voor (grootschalige) short-stay midden in de woonwijk. Er zijn juist criteria ontwikkeld om te beoordelen of sprake is van een geschikte locatie. Naast de gebruikelijke criteria om te bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening gaat het met name om: ontsluiting, bereikbaarheid, parkeren, ruimtelijke uitstraling, landschappelijke inpassing, goed woon- en leefklimaat, en draagvlak omgeving.
- *Aansluiten bij landelijke normen voor huisvesting*
Nieuwe huisvestingsinitiatieven dienen minimaal te voldoen aan de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen en brandveiligheid. Het betreffen landelijk geaccepteerde normen en door te verwijzen naar deze SNF-norm hoeven geen specifieke eisen in het beleid opgenomen te worden.
- *Combinatie met andere opgaven*
 - *Vrijtijdseconomie*
Om de vrijetijdseconomie in onze regio gezond te houden is op verschillende locaties een sanerings- of vitaliseringslag nodig. Afhankelijk van de locatie kan overwogen worden huisvesting van

arbeidsmigranten tijdelijk mogelijk te maken en daarmee middelen te genereren om de betreffende locatie te saneren dan wel te revitaliseren.

- Bestaande complexen

De bouwsteen biedt voldoende mogelijkheden om bestaande complexen zoals kloosters, zorgcomplexen, scholen of daarmee gelijk te stellen bebouwing te gebruiken als logiesgebouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten in bestaande complexen heeft een pré ten opzichte van het huisvesten in nieuwbouw. Maar niet voor alle bestaande complexen is de situering geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Bestaande complexen kunnen eventueel op een andere manier ingezet worden voor de woningmarkt. Op basis van de draagkracht van de omgeving kan een afweging gemaakt worden of de locatie geschikt is voor short-stay danwel regulier wonen.

▪ *Omgevingsdialoog*

Wanneer een initiatiefnemer voornemens is om een huisvestingsinitiatief te realiseren dient zo snel mogelijk het gesprek aangegaan te worden met de omgeving, de zogenaamde omgevingsdialoog. Deze vorm van communicatie kent haar oorsprong in de toekomstige Omgevingswet. Tijdens deze dialoog wordt de omgeving gevraagd mee te denken hoe het initiatief het beste ingevuld kan worden. Dat genereert betrokkenheid en het gevoel ook daadwerkelijk bij te kunnen dragen aan de oplossing en de kwaliteit van de eigen leefomgeving. Het is daarbij van belang dat helder geschetst wordt binnen welke kaders de dialoog gevoerd kan worden. De verantwoordelijkheid van de omgevingsdialoog ligt bij de initiatiefnemer. Voordat de initiatiefnemer de dialoog start met de omgeving stemt hij met de gemeente af of sprake is van een haalbaar initiatief

▪ *Huisvesting op eigen agrarisch bedrijf*

Sommige agrarische bedrijven hebben de behoefte om tijdelijke werknemers te huisvesten op het eigen bedrijf. De huisvesting op het eigen bedrijf kan positieve en negatieve effecten hebben. Door het huisvesten van de tijdelijke werknemers op het eigen bedrijf is de werkgever verzekerd van huisvestingsmogelijkheden voor zijn personeel, er gaat minder tijd verloren aan reizen en de werknemers zijn flexibel inzetbaar. Aandachtspunt is de grotere afhankelijkheid van de werknemer ten opzichte van de werkgever. In deze tijd van een 'tekort aan tijdelijke werknemers' is het waarschijnlijker dat huisvesting op het eigen bedrijf een positief effect heeft. De tijdelijke werknemers hebben immers snel een andere werkgever gevonden als ze niet tevreden zijn over de huisvesting en/of de werkgever. Huisvesting op het eigen agrarisch bedrijf is mogelijk. Uiteraard dient de huisvesting minimaal te voldoen aan de landelijke SNF-normen.

▪ *Registratie*

Het is van belang om te weten wie in de regio verblijft. Dit dient te gebeuren door het bijhouden van een nachtreger en/of de inschrijving in de gemeentelijke basisregistratie personen (BRP).

▪ *Toezicht en handhaving*

Toezicht en handhaving zijn essentiële onderdelen van de aanpak om de ambitie en doelen van het huisvestingsbeleid te bereiken. Dit onderdeel dient dan ook voldoende aandacht te krijgen bij de aanpak.

De algemene uitgangspunten van de regionale bouwsteen worden vervolgens in het lokaal beleid concreet gemaakt. Hierbij kan er verschil zijn per gemeente, aangezien ieder zijn eigen ervaring en behoefte meeneemt bij de afweging. De gemeente Venray heeft het regionale beleid verwerkt in de "Notitie van uitgangspunten voor goede huisvesting van arbeidsmigranten". Het initiatief wordt hierna getoetst aan het gemeentelijke beleid.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Venray

De gemeente Venray heeft, in het kader van de op handen zijnde Omgevingswet en door gewijzigde inzichten, op 2 november 2021 een nieuwe omgevingsvisie voor het grondgebied van de gemeente opgesteld. Daarin heeft de gemeente de nieuwe beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen in de gemeente opgenomen. De nieuwe omgevingsvisie biedt de basis van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en dient als ruimtelijk toetsingskader.

In de omgevingsvisie wil de gemeente laten zien voor welke uitdagingen de gemeente staat en waar zij als gemeente naar toe willen in de toekomst. De omgevingsvisie vormt de ruimtelijke vertaling van de strategische visie: de Toekomstvisie 2030 "Venray loopt voorop". De omgevingsvisie is samen met de input van inwoners, ondernemers en verenigingen tot stand gebracht.

De locatie is in de omgevingsvisie aangewezen als agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is volop in ontwikkeling. Er spelen diverse onderwerpen in het agrarisch gebied zoals grootschalige agrarische bedrijvigheid, leegstand en ruimteclaims vanuit de energietransitie en klimaatverandering. Ook spelen er maatschappelijke discussies over voedselproductie, grondgebruik en biodiversiteit.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat de gemeente Venray de huisvesting van internationale werknemers bevordert. De gemeente zet zich in voor voldoende en goede huisvesting van internationale werknemers. Hiermee gaat de gemeente illegale huisvesting tegen. Naast huisvesting wil de gemeente meer oog hebben voor integratie en zorg. De gemeente is bezig met een verkenning om tot een lokale integrale aanpak voor Venray te komen.

Uit de Omgevingsvisie van de Venray blijkt dat de gemeente inzet op voldoende en goede huisvesting van internationale werknemers. Bij het tuinbouwbedrijf worden reeds tijdelijke werknemers gehuisvest verdeeld over twee locaties. Het bedrijf beschikt over een SNF -keurmerk en voldoet daarmee aan alle strenge eisen. Het nieuwe logiesgebouw, dat wordt gerealiseerd in bestaande bebouwing, zal niet alleen aan deze strenge eisen voldoen, maar gaat verder, door éénpersoonsslaapkamers te realiseren. Met het initiatief is een goede huisvesting dan ook gegarandeerd. Dit is nader gemotiveerd in het gemeentelijk beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026

Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Venray het Omgevingsprogramma Wonen 2022-2026 vastgesteld.

In het Omgevingsprogramma Wonen staat hoe Venray zich wil blijven ontwikkelen als een fijne gemeente om te wonen. Op hoofdlijnen wordt richting gegeven aan de verschillende belangrijke vraagstukken rondom het wonen.

In Venray en de regio wonen en werken internationale werknemers en leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de lokale economie. De huisvesting van internationale werknemers is een probleem en tevens een vraagstuk voor het vakgebied wonen. Een aantal van hen woont nu in een huurwoning of huurt tijdelijke woonruimte, maar van veel anderen weet de gemeente niet hoe en waar arbeidsmigranten wonen. De gemeente wilt misstanden en slechte en onveilige woonomstandigheden zoveel mogelijk voorkomen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in zogenoemde (1) short stay en (2) long stay verblijf van arbeidsmigranten en het voorzien in hun woonruimte. In relatie tot het beleidsveld wonen en de rol en verantwoordelijk van de gemeente, gaat het met name om de huisvesting van arbeidsmigranten die voor langere tijd (long stay) of permanent wonen in de gemeente. Daarbij horen ook integratie en het huisvesten van deze mensen in betaalbare woningen (bijvoorbeeld sociale huurwoningen via Wonen Limburg).

In het omgevingsprogramma Wonen van de gemeente Venray staat opgenomen dat de gemeente het belangrijk vindt om passende en betaalbare woningen en woonvormen voor onder andere tijdelijke werknemers te realiseren. Met onderhavig initiatief is sprake van het transformeren van een bestaande veldschuur tot logiesgebouw voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Hiermee wordt aangesloten bij passende en geschikte woningen voor tijdelijke werknemers.

Programma Wonen Venray 2021

Op 8 februari 2021 heeft de gemeente Venray het Programma wonen 'Koers op wonen – naar meer, beter en groenen wonen in Venray' vastgesteld. Belangrijkste doelstelling van dit programma is het oplossen van het urgente woningtekort. Kwalitatief sluit de huidige behoefte niet goed aan bij het bestaande aanbod/plannen. Er is veel vraag naar huurwoningen (sociale en middeldure) en nulreden woningen (vanwege de vergrijzing).

Al sinds jaar en dag zijn in Venray internationale werknemers werkzaam. De laatste jaren is het aantal aanzienlijk gegroeid. Internationale werknemers hebben een substantiële waarde voor de Nederlandse economie en ook voor de gemeente Venray. Dit betekent dus dat er huisvesting voor deze specifieke doelgroep gerealiseerd dient te worden.

Binnen de gemeente Venray zijn diverse initiatieven inmiddels gerealiseerd. Grootschaliger zijn er slaapplekken gerealiseerd bij het Roekenbosch in Blitterswijck, de Hulst in Oostrum, de Walnoot in Castenray, de Kafra Toren in Venray, op het Servaasterrein in Venray en op camping de Zwaluw in Ysselsteyn. In totaal zijn er circa 1500 slaapplekken voor internationale werknemers. De huisvesting dient te voldoen aan het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en er worden afspraken gemaakt over beheer (nachtregister, huisreglement enz.).

De gemeente Venray geeft aan dat huisvesting van tijdelijke werknemers mogelijk moet zijn, maar dat huisvesting dient te voldoen aan het keurmerk SNF. Het tuinbouwbedrijf beschikt over een SNF-keurmerk voor het huisvesten van tijdelijke werknemers. Het nieuwe logiesgebouw zal ook voldoen aan alle eisen die gesteld worden vanuit het SNF-keurmerk. Het initiatief is daarmee passend binnen het woonbeleid van de gemeente Venray.

Notitie van uitgangspunten voor goede huisvesting van arbeidsmigranten

De gemeenteraad van Venray heeft op 18 december 2018 het "Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers Noord-Limburg, d.d. 29 januari 2013" ingetrokken en de beleidsregel 'Notitie van uitgangspunten voor goede huisvesting van arbeidsmigranten' vastgesteld.

In de notitie staan algemene regels waaraan een huisvestingsinitiatief moet voldoen. In totaal zijn vier uitgangspunten opgesteld:

1. Uitgangspunten voor goede huisvesting

Goede huisvesting dient in de eerste plaats te voldoen aan de regels van het bouwbesluit. Er dient tevens te allen tijde een nachtregister bijgehouden te worden en de eigenaar van het pand is toeristenbelasting verschuldigd voor personen die niet ingeschreven staan in de BRP. Personen die langer dan 4 maanden op dezelfde locatie verblijven, dienen zich op basis van de Wet Basisregistratie Personen (BRP) in te schrijven. Bij een kortere verblijfsduur is inschrijving niet verplicht. Uiteraard dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Verstoring en overlast van de openbare orde en veiligheid zijn belangrijke onderwerpen bij dit soort initiatieven. Een huisreglement, waaruit moet blijken hoe overlast wordt voorkomen, is hiervoor noodzakelijk. Daarom dient er per locatie een handboek aanwezig te zijn waarin huis- en leefregels zijn opgenomen in de taal van de personen die er verblijven. Tevens dient, ook vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, door initiatiefnemer de 'omgevingsdialog' voorafgaand aan het indienen van het plan te worden gevoerd.

2. Aansluiten bij landelijke normen voor huisvesting

Doel is om partijen die te maken hebben met de huisvesting van arbeidsmigranten - gemeenten, werkgevers, werknemers, buurtbewoners - de zekerheid te geven dat de huisvesting van arbeidsmigranten

op orde is. Daarbij worden voor deze doelgroep minimaal de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of een daaraan gelijk te stellen normering in acht genomen. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen.

3. *Objectieve beoordeling van locaties*

Gemeente Venray wil de locaties voor initiatieven niet bij voorbaat uitsluiten, maar ook niet direct alles goedvinden. Het huidige provinciale beleid staat huisvesting op bedrijventerreinen ook niet toe, maar de provincie is bereid om – in overleg – experimenten toe te staan. Daarbij, het ene bedrijventerrein is het andere niet. Om locaties te beoordelen zijn zo objectief mogelijke criteria opgesteld die door de diverse vakspecialisten worden beoordeeld en van waaruit een integraal advies volgt. Dit zijn de reeds standaard aspecten die horen bij een goede ruimtelijke ordening zijnde onder andere:

- Ontsluiting, bereikbaarheid en parkeren
- Ruimtelijke uitstraling
- Landschappelijke inpassing
- Flora en fauna
- Milieueffecten
- Water/bodem/archeologie
- Kabels/leidingen
- Externe veiligheid

4. *Bestemming locatie*

De bestemming van de locatie wordt “logies” of vergelijkbaar.

Met het uitbreiden van het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers op deze locatie wordt aan de gestelde uitgangspunten voldaan. Hierna volgt de motivatie:

- Ad.1. Het bedrijf beschikt momenteel al over een SNF keurmerk. Hiermee wordt met de huidige logiesgebouwen voldaan aan de strengste eisen met betrekking tot het huisvesten van tijdelijke werknemers. Op beide locaties is een huisreglement/ handboek aanwezig in de taal van herkomst van de tijdelijke werknemers. In het huisreglement/ handboek staan regels en eisen waaraan de tijdelijke werknemers zich dienen te houden om verstoring en overlast te voorkomen. Daarnaast wordt op beide locaties een nachregister bijgehouden en indien de arbeidsmigrant langer dan 4 maanden op de locatie verblijft wordt die persoon ingeschreven in het BPR. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats; hier is voldoende ruimte voor. Initiatiefnemer heeft daarnaast een omgevingsdialoog gevoerd om de omgeving op de hoogte te stellen van de functiewijziging van de veldschuur. De omgevingsdialoog is uitgewerkt in de paragraaf omgevingsdialoog. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de buurtbewoners in eerste instantie geen problemen hebben met het initiatief.
- Ad.2. De huisvesting zal conform de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) plaatsvinden. SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen. Het tuinbouwbedrijf beschikt reeds over een SNF-keurmerk en zal in een beheerplan aantonen dat ook met het nieuwe logiesgebouw wordt voldaan aan de eisen van SNF.
- Ad.3. De objectieve criteria voor een goede huisvesting worden door de vakspecialisten in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag beoordeeld. Verderop in onderhavige onderbouwing worden diverse relevante milieukundige en ruimtelijke aspecten geanalyseerd. Hieruit blijkt dat met de functiewijziging aan de gestelde eisen wordt voldaan.
- Ad.4. Niet van toepassing, er is sprake van een zogenaamde kruimelafwijking.

De gemeente Venray is voornemens om nieuw beleid vast te stellen waarbij de verruiming van het aantal tijdelijke werknemers mogelijk zou zijn. De planning is dat dit eind 2023 in de raad komt.

Toetsing aan de omgevingsaspecten

Met het huisvesten van 46 extra tijdelijke werknemers en het daartoe verbouwen van de veldschuur tot logiesgebouw dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het projectgebied wordt in de navolgende paragraaf beschreven.

Bodem

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle ruimtelijke plannen relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van de aard en omvang van een initiatief.

Bij interne verbouwingen zonder functiewijziging is geen onderzoek nodig. De gedachte hierachter is dat de grond niet wordt geraakt of 'geroerd' en het (mogelijke) risico niet groter is dan in de oude situatie. Voor interne verbouwingen met functiewijziging naar een gevoeligere bestemming zou er wel een situatie op kunnen treden die mogelijk leidt tot een groter risico. Dit gegeven is ook onderbouwd in de Woningwet (artikel 8.3.c sub 2).

Het voornemen bestaat om op de Overbroekseweg 4 de bestaande veldschuur te verbouwen tot een logiesgebouw. In het kader van dit initiatief is geen sprake van het oprichten van nieuwe gebouwen maar enkel van het wijzigen van het gebruik van een bestaand gebouw. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk voor verbouwen van het de veldschuur tot logiesgebouw.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidbelasting van wegverkeerslawaaï op geluidsgevoelige functies.

Op basis van artikel 77 van de Wgh dient bij een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van het geluidsgevoelige object die vanwege de aanwezigheid van een weg wordt ondervonden.

In de begripsbepaling van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object, omdat er geen sprake is van een permanente woonfunctie, maar van een tijdelijke verblijfsfunctie vergelijkbaar met een hotel of pension. Volgens jurisprudentie betekent dit echter niet dat aan logiesgebouwen in het geheel geen bescherming tegen geluidhinder toekomt. Gezien het feit dat het beoogde project onder andere nachtverblijf toestaat, is sprake van een situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven in een gebouw. In het kader van de toepassing van het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening' komt daarom ook aan een logiesgebouw een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe.

In 2019 is een bestemmingsplan opgesteld voor het reeds huisvesten van 34 tijdelijke werknemers aan de Overbroekseweg 4. In het kader van dit bestemmingsplan zijn twee akoestisch onderzoeken uitgevoerd om de effecten van wegverkeerslawaaï op de locatie te bepalen¹.

Uit de toenmalige akoestisch onderzoeken blijkt dat voor het logiesgebouw dat toen is gerealiseerd de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ten gevolge van de Overbroekseweg. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Overbroekseweg bedroeg 37 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

¹ Akoestisch onderzoek, Overbroekseweg 4 Leunen, 7 december 2016, kenmerk: 16266401N_1 en Akoestisch onderzoek, Overbroekseweg 1 & 4 Leunen, 15 maart 2019, kenmerk: 18353201N

Aangezien in het in 2019 gerealiseerde logiesgebouw sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan het bouwbesluit kan gesteld worden dat, in het nieuwe logiesgebouw, eveneens sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan het bouwbesluit.

Gezien het bovenstaande heeft een nieuw akoestisch onderzoek derhalve niet te worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Volgens de kaarten van het RIVM bedraagt momenteel de concentratie fijn stof ($PM_{2,5}$) ter plaatse $9,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, de concentratie fijn stof (PM_{10}) $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie stikstofdioxide (NO_2) $11,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, terwijl de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer, gelden kwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn door middel van grenswaarden voor de diverse luchtverontreinigingscomponenten vastgelegd. Deze grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen. Projecten die NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit kunnen zonder verdere toetsing aan de grenswaarden uitgevoerd worden.

Als een initiatief ervoor zorgt dat de concentratie PM_{10} of NO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd (oftewel meer dan $1,20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bijdraagt), draagt het project IBM bij aan de luchtkwaliteit en dient een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden om de precieze effecten op de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Het voornemen bestaat dan ook om de bestaande veldschuur inpandig te verbouwen tot logiesgebouw voor 46 tijdelijke werknemers. Dit is vergelijkbaar met het realiseren van 46 woningen. In de Regeling NIBM is de grens van 1.500 woningen opgenomen. Het voorliggend initiatief voorziet in fors minder woningen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Geur

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Geurhinder dient daarom zoveel mogelijk beperkt te worden door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en bepaalde afstanden aan te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) kent bescherming toe aan geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in het algemeen om gebied bestemd voor wonen en verblijf. De nieuwe woningen betreffen derhalve geurgevoelig objecten.

Op 29 september 2009 heeft de gemeenteraad van Venray de aangepaste Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De laatste aanpassing van deze geurverordening is vastgesteld op 1 november 2011. De locatie is gelegen in het buitengebied van Leunen. Hiervoor geldt een maximale waarde voor geurbelasting van een veehouderij van $14,0 \text{OU}/\text{m}^3$ voor geurgevoelige objecten.

Individuele geurbelasting

Het logiesgebouw zou geurhinder kunnen ondervinden van omliggende veehouderijen. In de directe omgeving (500 meter van het projectgebied) zijn vergunningen verleend voor het houden van dieren. Het gaat hier om de locaties:

- Een paardenhouderij aan de Breevennenweg 1a. Afstand tot het projectgebied bedraagt 270 meter;
- Een paardenhouderij aan de Breevennenweg 3. Afstand tot het projectgebied bedraagt 350 meter;
- Een paardenhouderij aan de Breevennenweg 5. Afstand tot het projectgebied bedraagt 390 meter;
- Een melkveehouderij aan de Overbroekseweg 9. Afstand tot het projectgebied bedraagt 390 meter;
- Een melkveehouderij aan De Hoef 11. Afstand tot het projectgebied bedraagt 420 meter.

De geurbelasting op een geurgevoelig object kan uitsluitend berekend worden bij een veehouderij waar dieren met geuremissiefactoren worden gehouden (dit betreffen doorgaans de intensieve veehouderijen). Bij een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden geldt een minimale vaste onderlinge afstand van 25 meter (gevel stal) en 50 meter (emissiepunt stal).

De afstand van de veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactoren worden gehouden (melkvee en paarden), tot het projectgebied, bedraagt ruimschoots meer dan 50 meter. Aan de geureisen uit de Wgv voor wat betreft deze inrichtingen wordt ruimschoots voldaan. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden in het projectgebied.

Cumulatieve geurbelasting

Middels het programma “V-stacks gebied” is berekend wat de cumulatieve geurbelasting ter plaatse is om te kunnen beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer rond het projectgebied én beschikken over diersoorten waarvoor een geuremissienorm is vastgesteld zijn in de berekening opgenomen.

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van de berekening van de heersende achtergrondbelasting weergegeven.

Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat	Berekende waarde
<i>Hoek 1</i>	196 569	389 523	6,3
<i>Hoek 2</i>	196 602	389 429	6,3
<i>Hoek 3</i>	196 632	389 439	6,2
<i>Hoek 4</i>	196 599	389 534	6,2
<i>Middelpunt</i>	196 599	389 487	6,2

De cumulatieve geurbelasting binnen het projectgebied varieert tussen 6,2 en 6,3 OU/m³. Op basis van de gemeentelijke geurverordening is ter plaatse een maximale cumulatieve geurbelasting toegestaan van 20,0 OU/m³. Er wordt daarmee aan de norm voldaan, waardoor gesteld kan worden dat de betreffende veehouderijen geen nadelige effecten hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied voor wat betreft achtergrondbelasting.

Milieuozonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt afstemming van bestaande en nieuwe functies plaats door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en Milieuozonering’ van de VNG (2009). Bij deze indicatieve richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidhinder. Hierbij wordt rekening gehouden met de aard van de betreffende inrichting en het type van de lokale omgeving (rustige woonwijk of gemengd gebied).

De locatie ligt in het buitengebied van Leunen. In de omgeving bevinden zich enkele verspreid gelegen agrarische bedrijven en enkele reguliere woningen. De omgeving kan het best getypeerd worden als 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving van het projectgebied (300 meter) bevinden zich de volgende bedrijven.

Naam bedrijf	Adres	SBI-2008	Aan te houden afstanden	Afstand tot projectgebied	
<i>Tuinbouwbedrijf</i>	Overbroekseweg 2	011, 012, 013	Geur Stof Geluid Gevaar	10 meter 10 meter 30 meter 10 meter	26 meter
<i>Glastuinbouwbedrijf</i>	De Hoef 2	011, 012, 013	Geur Stof Geluid Gevaar	10 meter 10 meter 30 meter 10 meter	128 meter
<i>Agrarisch bedrijf²</i>	Veulenseweg 19	0143	Geur Stof Geluid Gevaar	50 meter 30 meter 30 meter 0 meter	270 meter
<i>Paardenhouderij</i>	Breevennenweg 1a	0143	Geur Stof Geluid Gevaar	50 meter 30 meter 30 meter 0 meter	270 meter

Onderzocht is of er hindercontouren zijn die het projectgebied overlappen. Er is een hindercontour die het projectgebied overlapt, namelijk die van geluid voor het bedrijf aan de Overbroekseweg 2.

De afstand tussen het bouwvlak van het tuinbouwbedrijf aan de Overbroekseweg 2 en het bouwvlak van de huisvestingslocatie bedraagt 26 meter, terwijl de afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en het feitelijke logiesgebouw 47 meter bedraagt.

Aangezien de tijdelijke werknemers worden gehuisvest in een bestaand gebouw dat op meer dan 30 meter van het tuinbouwbedrijf is gelegen kan gesteld worden dat toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden te worden met het aspect 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.

² Heeft betrekking op een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren evenals een productiegerichte paardenhouderij inclusief pensionstal. In dit geval is uitgegaan van een paardenhouderij aangezien deze de grootste richtafstanden heeft.



Afbeelding 6. Uitsnede risicokaart Nederland (projectgebied rood omcirkeld)

De drie nabijgelegen risicovolle bedrijven betreffen:

- M. van de Biggelaar, De Hoef 18 (fokken en houden van varkens);
- A. van Mullekom & A. van Kruijssen, Kraakse Pas 8;
- Gebr. Litjens, Teeuwenhofweg 4a (dienstverlening t.b.v. de landbouw (excl. Veterinaire diensten)).

Op alle drie de locaties is een opslagtank voor propaan aanwezig. Op de locatie De Hoef 18 is een propaantank met een inhoud van 4800 liter gelegen. Deze propaantank heeft een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Op de locatie Kraakse Pas 8 is een propaantank met een inhoud van 4000 liter gelegen. Deze propaantank heeft eveneens een plaatsgebonden risicocontour van 20 meter. Daarnaast is op de locatie Teeuwenhofweg 4a een propaantank met een inhoud van 7990 liter gelegen. Deze propaantank heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 meter. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot in het projectgebied.

Bij een propaantank tot 13 m³ is geen sprake van een invloedsgebied in het kader van het groepsrisico. Bij propaantanks met een inhoud tussen de 13 m³ en 50 m³ is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter. Als een projectgebied binnen 150 meter van een propaantank met een inhoud >13 m³ is gelegen dient het groepsrisico verantwoord te worden.

Alle drie de propaantanks hebben een inhoud kleiner dan 13 m³ en hebben derhalve geen invloedsgebied. Het groepsrisico hoeft dan ook niet verantwoord te worden.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavig initiatief.

Water

Dit initiatief heeft uitsluitend betrekking op bestaande bebouwing. Op de locatie is een veldschuur aanwezig die in het kader van onderhavig initiatief wordt verbouwd tot logiesgebouw. Er is dan ook geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing. Het initiatief is daardoor uit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant.

Flora & fauna

De locatie is gelegen in het buitengebied van Leunen aan de Overbroekseweg 4. De locatie is reeds bebouwd met een bestaand agrarisch bedrijf. Van het voorkomen van waardevolle of bijzondere begroeiing is dan ook geen sprake.

Voor diersoorten geldt dat nu reeds direct rondom de locatie een dusdanige verstoring plaatsvindt (verkeer en menselijke activiteiten) dat het niet geschikt is als potentieel leefgebied, te meer vanwege het ontbreken van betekenisvolle begroeiing.

De veldschuur betreft een relatief nieuw gebouw zonder gaten of scheuren in het gebouw. Het gebouw is dan ook niet geschikt voor vleermuizen.

De locatie vormt hoogstens een incidenteel verblijfsgebied voor grondgebonden zoogdieren zoals egel, mol en konijn. Tevens kunnen er algemene amfibieënsoorten incidenteel verblijven zoals bruine kikker en gewone pad. Dit betreffen zogenaamde A-soorten in de Wnb, waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van een ruimtelijke ontwikkeling of beheer en onderhoud.

Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de verbouwing worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied moeten worden verplaatst.

Natura2000

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Boschhuizerbergen, ligt op circa 5,4 kilometer afstand van de locatie.

In de Wnb is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura2000-gebieden een Wnb-vergunning vereist is. Over een afstand van 5,4 km of meer zijn negatieve effecten vanuit het bedrijf op de Natura2000-gebieden uit te sluiten, behoudens wat betreft verzuring en/of vermesting. Verzuring en vermesting zijn een van de mogelijk negatieve effecten van een initiatief op een Natura2000-gebied en kan een groot bereik hebben daar stikstof (in de vorm van NO_x of NH_3), welke verzuring en vermesting veroorzaakt, door de atmosfeer kan neerslaan in een Natura2000-gebied.

Voor ieder habitatype binnen een Natura2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermesting is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Door middel van het rekeninstrument AERIUS Calculator wordt de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden als gevolg een initiatief berekend.

Het exacte effect van het gebruiken van het logiesgebouw is door middel van AERIUS Calculator berekend op de Natura2000-gebieden. Volgens AERIUS Calculator leidt het gebruiken van een logiesgebouw voor 46 tijdelijke werknemers tot een emissie NO_x van 53,3 kg/jaar.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Er is gekeken naar de functie 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)' en naar het gebiedstype 'buitengebied in niet stedelijk gebied'.

In totaal worden 46 slaapkamers gerealiseerd. Op basis van de kencijfers genereert één kamer per etmaal minimaal 1,8 en maximaal 2,4 verkeersbewegingen. Uitgaande van een worst-case benadering genereert het initiatief dagelijks 115,2 verkeersbewegingen, veroorzaakt door 57,6 voertuigen (elk arriverend voertuig vertrekt weer en genereert dus per saldo 2 verkeersbewegingen). Vanwege het karakter van het initiatief wordt verondersteld dat de voertuigen van en naar de locatie lichte voertuigen betreffen (personenauto's). Uit de ingevoerde gegevens blijkt dat door de toename van het verkeer de emissie NO_x met 8,1 kg/jaar toeneemt vanuit de locatie.

De stikstofemissie neemt door het gebruik van het logiesgebouw toe met 61,4 kg NO_x per jaar. Deze beperkte toename leidt op basis van AERIUS Calculator niet tot een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura2000-gebieden (zie bijlage 1). De berekende depositie bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar, zodat kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een significant effect; de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden worden niet aangetast.

Archeologie

De gemeente Venray heeft een eigen archeologische beleidskaart laten opstellen door archeologisch adviesbureau RAAP. De kaart en het bijbehorende rapport zijn afgerond in het voorjaar van 2008 (RAAP rapport 1482: "Begrensd verleden; Een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en de cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente Venray"). Vanwege de gemeentelijke herindeling in 2010 is de archeologische beleidskaart geactualiseerd, waarbij Geijsteren, Wanssum en Blitterswijck en het buitengebied daaromheen in de kaart zijn opgenomen. Deze geactualiseerde versie is in de 2013 vastgesteld.

Conform deze kaart is de locatie deels gelegen binnen een monument van zeer hoge waarde en deels in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Indien het oppervlak dat verstoord wordt groter is dan 100 m² en de bodemingreep dieper is dan 50 cm is een archeologisch onderzoek benodigd ter plaatse van het gebied met een zeer hoge waarden. Indien het oppervlak dat verstoord wordt groter is dan 2.500 m² en de bodemingreep dieper is dan 50 cm is een archeologisch onderzoek benodigd ter plaatse van het gebied met een middelhoge archeologische waarden.

Met het initiatief zijn geen grondwerkzaamheden voorzien. De verbouwing van de veldschuur vindt immers volledig in pandig plaats in bestaande bebouwing. De gestelde ondergrenzen worden niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het initiatief heeft daarom geen negatieve effecten op de eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De locatie is ontsloten middels de Overbroekseweg, welke via de Veulenseweg / Eijkenhofweg, in directe verbinding staat met de N277. Via de N277 kan de snelweg A67 gemakkelijk bereikt worden. Via de Overbroekseweg en de N277 is de locatie uitstekend ontsloten.

In de huidige situatie komen alle werknemers eerst naar het bedrijf toe en gaan vanuit daar naar de landbouwgrond waar op dat moment gewerkt gaat worden. In de avond komen alle werknemers weer terug naar het bedrijf waar met z'n allen gegeten wordt. Daarna zullen de werknemers weer terug naar de locatie gaan waar zij gehuisvest worden. Dit leidt tot extra verkeersbewegingen van en naar de locatie.

Het voornemen bestaat dan ook om alle tijdelijke werknemers op eigen locaties te huisvesten. Het verkeer aan het begin (als de werknemers vanuit de huisvestingslocatie naar het bedrijf komen) en aan het einde van de dag (als de werknemers weer naar de huisvestingslocatie gaan) en/of het verkeer van bezoekende collega's, die zich regelmatig verzamelen in de gemeenschappelijke ruimte of in de buitenruimte, zal komen te vervallen doordat alle werknemers op eigen locatie worden gehuisvest. Bij het bedrijf kan direct worden verzameld en vanuit daar zal naar de werkplek worden gereden. Verder is het de regel dat mensen met de busjes van het bedrijf op vrijdag gezamenlijk boodschappen gaan doen, waarmee aan vervoersmanagement wordt voldaan.

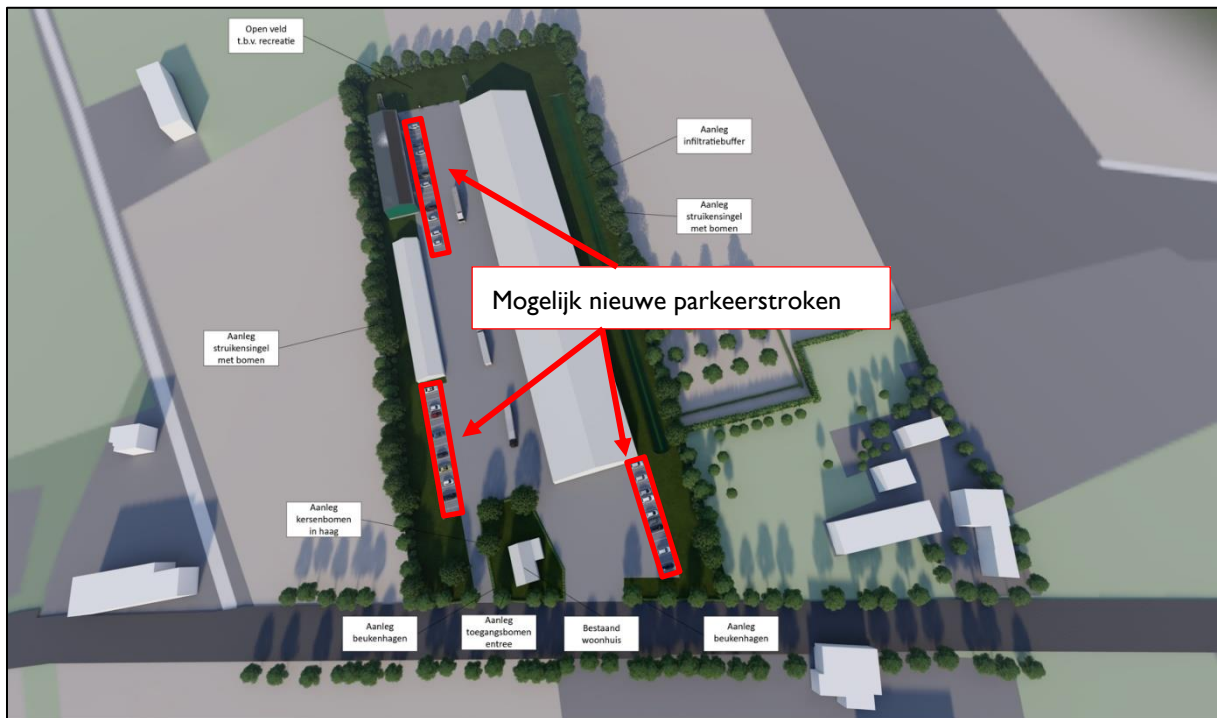
Er zal dan ook sprake zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Gesteld kan worden dat de verkeersafwikkeling derhalve niet in het geding komt.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte te kunnen berekenen is gebruik gemaakt van de parkeernormen van de gemeente Venray. De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Beleidsnota Parkeernormen', d.d. december 2013. In het parkeerbeleid is vastgelegd dat bij migrantenhuisvesting (indien geen woonhuis) 0,6 parkeerplaatsen per bewoner benodigd zijn.

Voorliggend project voorziet in het verbouwen van een veldschuur tot logiesgebouw. In het gebouw zullen 46 tijdelijke werknemers gehuisvest worden. In totaal zouden derhalve 29 extra parkeerplaatsen nodig zijn. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Voor het nieuwe en bestaande logiesgebouw kan een parkeerstrook worden gerealiseerd. Daarnaast kan aan de west / achterzijde van het bestaande logiesgebouw

eveneens een parkeerstrook worden gerealiseerd. In overleg met de verkeerskundigen van de gemeente zal worden bezien of aan de hand van daadwerkelijk parkeerbehoefte, die in de praktijk veel lager blijkt te liggen, tot een maatwerknormering kan worden gekomen. De voor parkeren gereserveerde ruimte (zie indicatieve schets hieronder) zal kan alsdan worden ingericht als kwalitatieve buitenruimte.



Afbeelding 7. Impressie mogelijk nieuwe parkeerstroken

Omgevingsdialog

Initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd over het voornemen om het aantal tijdelijke werknemers op de locatie Overbroekseweg 4 uit te breiden zodat meer tijdelijke werknemers op het eigen bedrijf kunnen worden gehuisvest.

Het bedrijf heeft de volgende adressen benaderd:

- Overbroekseweg 8
- Overbroekseweg 8a
- Overbroekseweg 10
- Overbroekseweg 12
- Kraaksepas 8

De buurtbewoners hebben aangegeven in eerste instantie geen problemen te hebben met de voorgenomen uitbreiding van het aantal tijdelijke werknemers. Het is de buurt bekend dat er op het bedrijf tijdelijke werknemers worden gehuisvest en zij ondervinden er in de huidige situatie geen last van. Gezien het verleden hebben de buurtbewoners er vertrouwen in dat zij in de nieuwe situatie ook geen last van de tijdelijke werknemers zullen krijgen.

Bij de buurtbewoner van de Overbroekseweg 2 is begin april een brief (zie bijlage 2) afgegeven waarin het initiatief voor het transformeren van de veldschuur tot logiesgebouw voor het huisvesten van 46 extra tijdelijke werknemers is toegelicht. In de brief is aangegeven dat het huisvestingsgebouw op ruime afstand van deze buurtbewoner is gelegen en dat maatregelen worden genomen tegen geluid en zicht en dat dit gebouw ook landschappelijk wordt ingepast. De buurtbewoner is middels de brief uitgenodigd om mondeling of schriftelijk een reactie te geven. Hierop is geen reactie van deze buurtbewoner ontvangen.

Daarna zijn er nog verschillende buurtoverleggen geweest op 14 september 2022 en 24 oktober 2022 die naar aanleiding van de ingediende bezwaren zijn gevoerd. Tijdens deze overleggen is vooral gesproken over:

1. de afscherming van de ramen in het logiesgebouw;
2. de ramen op de eerste verdieping van het gebouw;
3. het maximumaantal tijdelijke werknemers;
4. het uitsluiten van 'stand-alone huisvesting' en
5. het voeren van een continue dialoog tussen betrokkenen.

Ad 1. en 2.

Als overeenstemming is bereikt over de overige punten, zal worden verder gepraat over de (landschappelijke) inpassing van de huisvesting voor de tijdelijke werknemers. Er zullen geen ramen worden geplaatst (in de bovenzijde van het gebouw) totdat hier ook overeenstemming over bestaat. Inmiddels is op het naastgelegen perceel een aarden wal gerealiseerd met een scherm, dat vanuit het logiesgebouw, het zicht op de woningen in de buurt verhindert. Daarnaast wordt vanuit deze woningen, het zicht op het logiesgebouw afgeschermd. Hierdoor zijn er inmiddels ook ramen geplaatst op de verdieping in het logiesgebouw.

Ad 3.

Partijen waren het erover eens dat (in de toekomst) maximaal 125 tijdelijke werknemers op het bedrijf gehuisvest zouden worden. Aangezien het partijen niet is gelukt om deze en andere afspraken vast te leggen in een vaststellingsovereenkomst (vso) en de verleende vergunning slechts betrekking heeft op 100 tijdelijke werknemers, is deze afspraak in het kader van de omgevingsvergunning, niet relevant.

Ad 4.

Buurtbewoners begrijpen de noodzaak voor de huisvesting van tijdelijke werknemers ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten aan de Overbroekseweg 1 en 4 (P. v. Osch Groenteproducties B.V.). In de combinatie met dit bedrijf is er controle over de locatie en eventuele overlast. Buurtbewoners willen uitsluiten dat de vergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten benut kan worden, zonder dat er een operationeel bedrijf op dezelfde locatie is. Zonder operationeel bedrijf is er volgens de bewoners geen enkele reden om de huisvesting in de Overbroekseweg toe te staan. Aangezien er geen plannen zijn om de locatie te verkopen dan wel om de bedrijfsactiviteiten te staken, zijn partijen het eens over het uitsluiten van stand-alone huisvesting. Ook hierover zijn tussen partijen echter geen (privaatrechtelijk) afspraken gemaakt;

Conclusie

P. v. Osch Groenteproducties wil op de locatie Overbroekseweg 4 in Leunen het aantal te huisvesten tijdelijke werknemers vergroten. Het voornemen bestaat op de bestaande veldschuur te verbouwen tot logiesgebouw voor het huisvesten van 46 tijdelijke werknemers.

Het bedrijf heeft veel ervaring in het huisvesten van tijdelijke werknemers. Het bedrijf beschikt over een SNF keurmerk en voldoet daarmee aan de strengste eisen voor wat betreft de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het bedrijf heeft het beste met hun tijdelijke werknemers voor en biedt dan ook hoogwaardige huisvesting aan. Ook andere partijen (zoals het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten) zijn zeer enthousiast over de manier waarop het tuinbouwbedrijf met zijn tijdelijke werknemers omgaat en hoe de tijdelijke werknemers worden gehuisvest.

Gemotiveerd is dat dit initiatief noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke onderbouwing en dat een goed woon- en leefklimaat kan worden geborgd. Daarnaast is gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan de strengste eisen met betrekking tot het huisvesten van de tijdelijke werknemers en voldoet aan het Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijke beleid. Daarnaast worden omliggende functies niet benadeeld door het initiatief. Ook voor wat betreft de overige onderzoeksaspecten zijn er geen negatieve consequenties en kan ter plaatse een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er is zodoende sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief kan derhalve gerealiseerd worden door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan op grond van artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor.

Onderwerp	Datum	5 maart 2024
Besluit omgevingsvergunning	Pagina	1 van 6

1. BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

1.1 Aanvraag

Gezien de aanvraag omgevingsvergunning van:

Naam	:	P. v. Osch Groenteproducties B.V.
wonende/gevestigd	:	Overbroekseweg 1 5809 EN LEUNEN
ontvangen op	:	31 maart 2022
registratiekenmerk	:	Z2023-00001681
registratiekenmerk omgevingsloket	:	8215109
om vergunning voor het project	:	verbouwen loods t.b.v. huisvesten arbeidmigranten
voor de activiteiten	:	- Handelen in strijd met regels RO - Bouwen
op het perceel	:	Overbroekseweg 4C-4D-4 ^E -4F-4G-4H-4J-4K-4M-4N-4P- 4R, 5809EN Leunen
kadastraal bekend gemeente Venray	:	Sectie P no. 420

1.2 Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen aan de aanvrager voor de activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouwen
- Werk of werkzaamheden uitvoeren

De overwegingen, de voorschriften en overige als zodanig gewaarmerkte stukken, maken deel uit van het besluit.

1.3 Rechtsmiddelen

Is het besluit onduidelijk of heeft u er vragen over? Neem dan eerst contact met ons op. Dit kan voorkomen dat u een bezwaarschrift moet schrijven. Komen we er samen niet uit, kunt u alsnog bezwaar maken.

Dit kan via www.venray.nl/bezwaarschrift-indienen. Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Ook kunt u schriftelijk bezwaar indienen. Dit bezwaarschrift stuurt u naar burgemeester en wethouders van Venray, Postbus 500, 5800 AM Venray.

In het bezwaarschrift schrijft u tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom u het niet eens bent met ons besluit. Denkt u eraan dat u het bezwaarschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. U heeft zes weken om het bezwaarschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit hebben verzonden. Als u bezwaar maakt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de

Onderwerp

Datum

5 maart 2024

Besluit omgevingsvergunning

Pagina

2 van 6

rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

1.4 Inwerkingtreding besluit

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na de bekendmaking. De dag van bekendmaking is de dag van verzending van de beschikking.

Het college van burgemeester en wethouders van Venray

Door de digitale ondertekening is dit besluit niet voorzien van een handtekening

Onderwerp

Datum 5 maart 2024

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 3 van 6

2. OMGEVINGSVERGUNNING PROCEDUREEL

2.1 Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (hierna te noemen Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (hierna te noemen Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving.

De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

2.2 Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo.

2.3 Toetsingskader

- Het toetsingskader van de activiteit handelen in strijd met regels RO wordt gevormd door artikel 2.12 van de Wabo.
- Het toetsingskader van de activiteit bouw wordt gevormd door artikel 2.10 van de Wabo.

3. OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

3.1 Overwegingen met betrekking tot de activiteit handelen in strijd met regels RO

Het bouwplan is niet in overeenstemming met artikel 3.1 lid i van het bestemmingsplan "Overbroekseweg 1 en 4", omdat de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van de bestaande veldschuur tot een logiesgebouw voor het huisvesten van 46 tijdelijke werknemers ten behoeve van de bedrijfsvoering in groente- en bollenteelt aan de Overbroekseweg 4 en 1 te Leunen. De locatie van de loods heeft niet de aanduiding "specifieke vorm van agrarischhuisvesting tijdelijke werknemers", waardoor het huisvesten van tijdelijke werknemers in deze loods niet is toegestaan.

Tevens wordt een zichtscherp opgericht in de bestemming "Agrarisch" van de bestemmingsplannen "Buitengebied Venray 2010" en "Buitengebied Venray 2010, herziening regels" op het perceel no 1171 Dit scherm heeft een hoogte van 2 meter en is in strijd met de voorschriften zoals genoemd in artikel 3 van het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010, herziening regels". Dit omdat het wordt geplaatst op een aarden wal met een hoogte van 3 meter. Zodoende is de effectieve hoogte 5 meter op grond van de meetbepalingen van het bestemmingsplan.

Onderwerp	Datum	5 maart 2024
Besluit omgevingsvergunning	Pagina	4 van 6

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 3 en lid 9 van bijlage II van het Bor kan een afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan.

Ter motivering van deze afwijking van het bestemmingsplan wordt het volgende overwogen:

- Het plan wordt binnen al bestaande bebouwing gerealiseerd. Het effect van de gevelopeningen op de omgeving is verwaarloosbaar door de voorgestelde landschappelijke inpassing d.d. 10 juli 2023 opgesteld door Ron Janssen, erf- en landschapsverfraaiing die als voorschrift bij deze vergunning wordt opgenomen;
- Op eigen terrein is voldoende mogelijkheid om het aantal parkeerplaatsen dat vereist is op grond van de beleidsnota parkeernormen (29 parkeerplaatsen) aan te leggen;
- Huisvesting vindt plaats ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten aan de Overbroekseweg 1 en 4 te Leunen;
- Bij de stukken is een ruimtelijke motivering d.d. 22 november 2023 opgesteld door Bureau Leefomgeving gevoegd, waarvan de inhoud hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. Hiermee is aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Gebleken is dat het zichtscherm op deze locatie ruimtelijk inpasbaar is en fungeert als onderdeel van de landschappelijke inpassing.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit handelen in strijd met regels RO zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

3.2 Overwegingen met betrekking tot de activiteit bouw

Het bouwplan is ambtelijk getoetst aan de welstandsnota en voldoet aan de in deze nota opgenomen welstandscriteria.

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de brandweer en onder voorwaarden akkoord bevonden op 24 mei 2022. Met dit advies kunnen wij geheel instemmen.

Het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Venray.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit bouw zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4. VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Onderwerp

Datum

5 maart 2024

Besluit omgevingsvergunning

Pagina

5 van 6

- De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.
- Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Venray.
- Huisvesting in de verbouwde veldschuur is enkel toegestaan ten behoeve van eigen werknemers ter plaatse van het bedrijf dat is gevestigd op de locatie Overbroekseweg 1 en 4;
- Direct na gereedkomen van de bouw dient het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd te zijn en in stand gehouden te worden;
- De beplanting dient ook het zicht van bezwaarmakers op ramen van de eerste verdieping van het te realiseren gebouw weg te nemen. De beplanting dient van een dusdanige grootte te zijn dat binnen 2 jaar na in gereedkomen van het pand het zicht is weggenomen en weggenomen blijft wanneer de beplanting in blad staat;
- Er dienen 29 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden op eigen terrein.
- Uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend m.b.t. de brandveiligheid:
 - * ten aanzien van de toegepaste materialen dienen certificaten te worden overlegd, materialen dienen verwerkt te worden conform voorschriften producent

Onderwerp

Datum 5 maart 2024

Besluit omgevingsvergunning

Pagina 6 van 6

5. BIJGEVOEGDE DOCUMENTEN

De volgende documenten zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en behoren bij het besluit:

Omschrijving	Kenmerk	Datum	Ingediend
Aanvraagformulier omgevingsvergunning	8215109	22-11-2023	22-11-2023
Ruimtelijke motivering		22-11-2023	22-11-2023
Situatietekening	SI-01	22-11-2023	22-11-2023
Technisch ontwerp	TO1-01	31-05-2022	31-05-2022
Technische plattegronden	TO1-02	28-01-2022	01-04-2022
Detailboek	TO1-det01	31-05-2022	31-05-2022
Bouwbesluit	22004	28-01-2022	01-04-2022
Bouwbesluitgegevens	BB-01	28-01-2022	01-04-2022
Bouwbesluitgegevens	BB-02	28-01-2022	01-04-2022
Landschappelijke inpassing	21044	10-07-2023	10-07-2023
Constructietekening	21-09488-011	22-11-2021	01-04-2022
Doorsneden aarden wal en wilgenscherm		22-11-2023	22-11-2023
Statische berekening	M22-050sb-01-28jan2022	28-01-2022	01-04-2022
Quickscan Flora en Fauna	QS22005	13-05-2022	16-05-2022

Onderwerp	Datum	5 maart 2024
Bezwaarschrift inzake de verleende vergunning voor het verbouwen van een loods ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan de Overbroekseweg 4 te Leunen (Z22001268)	Pagina	1 van 4

Het college van burgemeester en wethouders van Venray,

Overwegende,

dat in de beslissing op bezwaar en de verleende vergunning d.d. 6 februari 2024 onduidelijkheden zitten met betrekking tot het voorschrift met betrekking tot het huisvesten van eigen werknemers en onduidelijkheden met betrekking tot het feit of deze vergunning nu een nieuw besluit is op de aanvraag van 31 maart 2022 of een nieuwe vergunning op grond van de aanvullende stukken ingediend op 22 november 2023;

dat ingevolge artikel 6:4 Awb de bevoegdheid over het beslissen op een bezwaarschrift op een door het college van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning berust bij het college;

dat op 5 juli 2022 een omgevingsvergunning (HZ-OMV-2022-0105) is verleend voor het verbouwen van een loods ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan de Overbroekseweg 4 te Leunen;

dat tegen dit besluit, per brief van 20 juli 2022 en aangevuld op 5 januari 2023 door Hekkelman advocaten, een bezwaarschrift is ingediend namens omwonenden woonachtig aan de Overbroekseweg 8, 8a 10 en 12 te Leunen;

dat het bezwaarschrift ter behandeling is doorgezonden naar de commissie bezwaarschriften en dat door deze commissie een hoorzitting is gehouden op 14 februari 2023;

dat de commissie bezwaarschriften in haar advies d.d. 28 september 2023, dat hierbij als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, adviseert om het bestreden besluit te herroepen en in plaats daarvan een nieuw besluit te nemen zoals overwogen in het advies en het verzoek om vergoeding van kosten toe te wijzen voor een bedrag van €1.194,-;

dat wij het advies van de commissie hebben gelezen en kunnen instemmen met de argumenten, overwegingen en de conclusie en van mening zijn dat het advies op de juiste gronden tot stand is gekomen met inachtneming van de (destijds) geldende wet- en regelgeving;

dat gezien vorenstaande het ingediende bezwaarschrift gegrond is;

dat wij het bestreden besluit van 5 juli 2022 moeten herroepen;

dat op 12 december 2023 door de gemeenteraad van Venray het integraal beleidskader internationale werknemers 2024-2030 ('Gewoon zoals het hoort') is vastgesteld waarin o.a. het huisvesten van arbeidsmigranten is geregeld;

dat door aanvrager op 22 november 2023 een gewijzigde aanvraag met bijbehorende stukken is ingediend met als doel om de in paragraaf 4.4 van het advies van de commissie genoemde gebreken in de (oorspronkelijke) aanvraag te herstellen;

dat voornoemde stukken expliciet bedoeld zijn om te besluiten op de aanvraag van 31 maart 2022;

dat wij deze gewijzigde aanvraag met bijbehorende stukken hebben getoetst en dat hiermee in voldoende mate is gemotiveerd dat de gebreken zoals genoemd in paragraaf 4.4 van het advies van de commissie bezwaarschriften. In de gewijzigde stukken is het volgende aangepast:

- Het aantal huisvestingsplaatsen is gewijzigd naar maximaal 46 plekken;
- Er is een aanvullende motivering ingepast waarmee tegemoet wordt gekomen aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Aanvrager is gewijzigd zodat de aanvraag/onderbouwing en voorschriften op elkaar aansluiten;

Dat de voornoemde behoefte aan huisvestingslocaties ook blijkt uit het door de raad op 12 december 2023 vastgestelde beleid inzake de huisvesting van arbeidsmigranten. De gewijzigde aanvraag voldoet eveneens aan dit beleid;

dat met inachtneming 7.11 2^e lid Awb een nieuw besluit kan worden genomen op de aanvraag van 31 maart 2022 met de gewijzigde stukken van 22 november 2023;

dat op grond van artikel 7:15 2^e lid Awb, vanwege de herroeping van het bestreden besluit, de proceskosten van bezwaarmakers voor vergoeding in aanmerking komen en dat wij kunnen instemmen met het advies van de commissie inzake de hoogte van het bedrag van de proceskosten;

gelet op het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

besluit:

1. De beslissing op bezwaar en verleende vergunning d.d. 6 februari 2024 te herroepen;
2. Het ingediende bezwaarschrift gegrond te verklaren;
3. De verleende omgevingsvergunning HZ-OMV-2022-0105 te herroepen;
4. Gezien de aanvraag d.d. 31 maart 2022 en de aanvullende stukken van 22 november 2023 onder nummer HZ-OMV-2022-0105 een (nieuwe) omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen van een loods tot huisvesting van arbeidsmigranten en aan deze vergunning de volgende voorschriften te verbinden:
 - Huisvesting in de verbouwde veldschuur is enkel toegestaan ten behoeve van eigen werknemers ter plaatse van het bedrijf dat is gevestigd op de locatie Overbroekseweg 1 en 4;
 - Direct na gereedkomen van de bouw dient het landschappelijk inpassingsplan gerealiseerd te zijn en in stand gehouden te worden;
 - De beplanting dient ook het zicht van bezwaarmakers op ramen van de eerste verdieping van het te realiseren gebouw weg te nemen. De beplanting dient van een dusdanige grootte te zijn dat binnen 2 jaar na in gereedkomen van het pand het zicht is weggenomen en weggenomen blijft wanneer de beplanting in blad staat;
 - Er dienen 29 parkeerplaatsen te worden aangelegd en in stand gehouden op eigen terrein.
5. Aan bezwaarmakers een vergoeding van proceskosten ter hoogte van €1.194,- toe te kennen.

5 maart 2024,

Burgemeester en Wethouders van Venray,

de burgemeester,

de gemeentesecretaris,

M.C. Uitdehaag

E.G.J. Voorn

Bent u het met deze beslissing niet eens, dan kunt u hiertegen schriftelijk beroep instellen. In het beroepschrift schrijft u tegen welke beslissing u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift voorziet van een datum, ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. Als het kan ook een kopie van de beslissing meesturen. Het beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U heeft zes weken om het beroepschrift in te dienen. De uiterste datum is zes weken na de datum waarop wij het besluit verzonden.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u uw elektronische handtekening (DigiD) nodig. Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Als u beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Alleen als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kunt u bij de rechter om een tijdelijke maatregel vragen. Dat heet een voorlopige voorziening. Alle informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

In beroep gaan en een voorlopige voorziening vragen is niet gratis. De griffie van de rechtbank kan u informeren over de kosten.