

Hoex – Maessen VOF

**Herontwikkeling locatie Oude Melkfabriek Leunen
(gemeente Venray)**

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en doel	1
1.2. Ligging en grens plangebied	2
2. PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE	4
2.1. Vigerend bestemmingsplan	4
2.2. Principe medewerking	4
3. KADER EN BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
3.1. Doel van het plan	7
3.2. Terugblik in de tijd	7
3.3. Verhuur en exploitatie	10
3.4. Verblijfsduur van arbeidsmigranten	10
3.5. Leefbaarheid, beheer en toezicht	11
4. BELEID	12
4.1. Rijksbeleid	12
4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en ruimte	12
4.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.1.2. Nationale verklaring en bed voor bed regeling	14
4.2. Provinciaal beleid	14
4.2.1. Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014	14
4.2.2. Limburgs Kwaliteitsmenu	15
4.2.3. Arbeidsmigratie	15
4.2.4. Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten	16
4.3. Regionaal beleid	17
4.3.1. Het belang van arbeidsmigranten	17
4.3.2. Regionaal woonbeleid	18
4.4. Gemeentelijk beleid	18
4.4.1. Strategische visie 2020	18
4.4.2. Dorpontwikkelingsplan Leunen	19
4.4.3. Parkeerbeleidsplan 2011-2020	19
4.4.4. Welstandnota 'wederzijds vertrouwen'	19
4.4.5. Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers	19

5. MILIEU- EN RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	21
5.1. M.e.r.-beoordeling	21
5.2. Bodem	21
5.3. Archeologisch onderzoek	21
5.4. Externe veiligheid	21
5.4.1. Plaatsgebonden risico	22
5.4.2. Groepsrisico.....	21
5.4.3. Volledige verantwoording van het groepsrisico.....	22
5.5. Lucht.....	24
5.6. Bedrijven en milieuzonering	24
5.7. Geur.....	25
5.8. Flora en fauna	25
5.9. Verkeer en parkeren	26
5.10. Geluid... ..	28
5.11. Water.....	28
5.12. Kabels en Leidingen.....	28
6. JURIDISCHE ASPECTEN.....	29
7. HAALBAARHEID	30
7.1. Financiële haalbaarheid	30
7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
7.3. Vooroverleg	31
8. BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING	32

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Hoex- Maessen VOF (verder genoemd 'initiatiefnemer') is van plan om een deel van de locatie 'Oude Melkfabriek Leunen' te herontwikkelen en hier huisvesting voor buitenlandse werknemers te realiseren in de vorm van een logiesfunctie.

Het doel van deze herontwikkeling is het verzorgen van goede, kwalitatief hoogwaardige en goed beheersbare huisvesting voor arbeidsmigranten op een locatie die er nu onderkomen uitziet en als bedrijfsterrein geen toekomst meer heeft.

In de volledig gerenoveerde Oude Melkfabriek, inclusief nieuwbouw, worden arbeidsmigranten op tijdelijke basis gehuisvest. Zij werken thans al bij bedrijven in Venray en omgeving maar beschikken veelal niet over een goede en prettige huisvesting.

Voor de beoogde herontwikkeling vindt een gedeeltelijke sloop van de leegstaande Oude Melkfabriek plaats. Twee afzonderlijke woongebouwen voor het huisvesten van in totaal maximaal 288 arbeidsmigranten worden vervolgens gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan uit 2004 niet toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de procedure ex art 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo gevolgd. Ook wel een projectbesluit genoemd. Dit artikel schrijft voor dat een projectbesluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het voorliggend document is deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging en grens plangebied



Luchtfoto



Vogelvlucht

Het plangebied ligt tussen de kernen Venray en Leunen aan de Leunseweg. Meer in detail: in de oksel van de Leunseweg, de verbindingsweg tussen Leunen en Venray en de Deurneseweg, de doorgaande provinciale weg N270 Deurne naar Wanssum- Well.

De locatie 'de Oude Melkfabriek' is een solitair kleinschalig bedrijfsterrein met enkele kleine bedrijven. Het gebouw zelf staat al geruime tijd gedeeltelijk leeg. In het zuidelijke deel van het gebouw zijn momenteel een slijperij en een dierenartsenpraktijk gevestigd. Tevens is er een bedrijf gevestigd dat veranda's maakt en verkoopt. De bedrijfsactiviteiten van de slijperij zijn milieutechnisch niet van dien aard dat die de beoogde herstructurering van de Oude Melkfabriek frustreren.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie N, Leunen nummers: 1700-2385-2384-2004-1927.

De totale oppervlakte van het plangebied is 7.907 m².

Het plangebied is (groen gekleurd) in onderstaande kadastrale kaart aangegeven.



2.1. Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan Leunen is primair een zogenaamd beheersplan in het kader van de tienjaarlijkse herzieningsplicht. Dit wil zeggen dat het plan in eerste plaats gericht is op het behouden en beheren van de bestaande (planologisch) ruimtelijke situatie. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de beoogde herstructurering van de “Oude Melkfabriek”, worden doorgaans niet in dit soort bestemmingsplannen meegenomen.

Deze onderbouwing is in hoofdstuk 5 opgenomen.

- Zoeken naar draagvlak bij de directe omgeving.
De gemeente heeft hierbij het belang van tijdige en duidelijke communicatie over het beoogde project en het creëren van draagvlak bij de omgeving benadrukt.
Aan deze voorwaarde is voldaan.
In hoofdstuk 9 zijn de resultaten van het gevoerde overleggen met belanghebbenden beschreven en de verslagen van deze bijeenkomsten zijn bijgevoegd.
- Het initiatief past in beginsel niet binnen het regionaal beleidskader Huisvesting buitenlandse werknemers. Huisvesting op bedrijventerreinen is namelijk niet toegestaan. De gemeente Venray willen meewerken aan de transformatie van het terrein naar de beoogde bestemming.
Deze randvoorwaarde moet bezien worden in het perspectief dat de woonfunctie op een bedrijventerrein uit planologisch oogpunt ongewenst is. Het gaat om echter een relatief klein bedrijventerrein van circa 2,1 ha netto.
Nu het bedrijventerrein als het ware verkleurt, is bovengenoemd regionaal beleidskader geen belemmering voor deze transformatie.
In het Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers Noord – Limburg, versie Venray d.d. 29 januari 2013, zijn de randvoorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden bij de huisvesting van buitenlandse werknemers.
Deze randvoorwaarden luiden als volgt:
 - Het gebruik moet voldoen aan de parkeernorm conform de gemeentelijke verordening en/of de landelijke parkeernorm volgens CROW;
 - Er is een exploitatievergunning noodzakelijk. Hierin zijn in ieder geval de volgende zaken opgenomen;
 - Beheer en communicatie.
 - Oppervlakte verblijfsruimte minimaal 10 m² per persoon;
 - Minimaal 1 toilet- en doucheruimte per 8 personen;
 - Er dient sprake te zijn van minimaal 10% daglichttoetreding in de verblijfsruimte van logiesverblijven;
 - Bij meer als 20 personen moet er een gemeenschappelijke ruimten van minimaal 40 m² zijn en bij meer dan 40 personen 1 m² extra per persoon. Het bouwplan voldoet aan deze criteria.
- De stedenbouwkundige uitwerking voor te leggen aan de Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit (ARK).
- Op 19 april 2016 is een toelichting op het stedenbouwkundig plan gegeven. Het plan voldoet op hoofdlijnen aan de in de nota “wederzijds vertrouwen, Welstandnota 2015, gemeente Venray, 1^e herziening” gestelde criteria.
Het stedenbouwkundig plan is in hoofdstuk 3 nader toegelicht. Na indiening van de aanvraag omgevingsvergunning is het uitgewerkte plan op 21 februari 2017 opnieuw voorgelegd aan de commissie ARK en, op een enkel detail na, akkoord bevonden.

- Externe veiligheid en specifiek het transport van gevaarlijke stoffen over de N 270 in de afweging betrekken.
Voor het thema externe veiligheid is door een extern bureau een onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het voornemen past binnen het geldende wettelijke kader. In hoofdstuk 5 zijn de resultaten opgenomen.
- Een vervolgprocedure te doorlopen, waarbij tevens is aangegeven dat het een bouwplan betreft als bedoeld in art 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet).
Dit artikel heeft betrekking op het verplichte kostenverhaal door de gemeente. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten inzake de vergoeding van de door de gemeente te maken kosten. Wanneer een anterieure overeenkomst is afgesloten is het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening niet aan de orde omdat het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd.

3. KADER EN BESCHRIJVING VAN HET PLAN

3.1. Doel van het plan

Het doel van het plan is het realiseren van een goede, kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten in de vorm van een logiesfunctie. Daarbij is het van belang, ook in het kader van duurzaamheid, om de arbeidsmigranten op een zo kort mogelijke afstand van de werksituatie te huisvesten.

3.2. Terugblik in de tijd

De Oude Melkfabriek Leunen is een markant monument op een bijzonder locatie met een lange geschiedenis.

In 1904 startte men in Venray met de bouw van de coöperatieve stoomzuivelfabriek. Samenwerking bood boeren de gelegenheid tot investering en vooruitgang. De fusie van lokale coöperaties maakte later de bouw van een moderne melkfabriek mogelijk. Uitbreiding en vernieuwing in de jaren 1928 – 1955 gaven de fabriek het huidige uiterlijk.

Vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw is het gebied tussen Peel en Maas in ontwikkeling gekomen. Gedreven door een groeiende vraag naar landbouwproducten en geholpen door kunstmest. Samenwerking bood de boeren de gelegenheid om te investeren in vooruitgang. De coöperatieve melkfabriek is daar een voorbeeld van. Leunen was de beste vestigingsplaats. Een constructie met een betonnen skelet en een stoommachine gaven de fabriek en de bijbehorende schoorsteen het uiterlijk zoals het vandaag nog steeds te zien is.

Schoorstenen werden lange tijd als symbool van welvaart en vooruitgang gezien. De in 1942 gebouwde schoorsteen van de stoomzuivelfabriek was een teken van vooruitgang. In de jaren zestig werd de schoorstenen steeds meer gezien als een bron van vervuiling en werden er velen afgebroken. Niet de gemetselde schoorsteen van de zuivelfabriek in Venray. Deze staat nog steeds fier overeind.

De ligging aan de rand van de bebouwde kom, met nog steeds een relatie met de agrarische oorsprong, levert een uniek beeld op. De schoorsteen is speciaal. Hij is vervaardigd uit conische bakstenen van de Venlose fabrikant Canoy Herfkens en de laatste gemetselde schoorsteen in originele setting in de wijde omgeving. In 2011 is de schoorsteen van de Oude Melkfabriek dan ook tot gemeentelijk monument verklaard. Mede door de beoogde ontwikkeling kan de schoorsteen centraal en voor iedereen duidelijk zichtbaar op de locatie blijven staan.

In 1984 is de melkfabriek Venray te Leunen buiten gebruik gesteld door Campina. Daarmee kwam een eind aan een typerende periode in de geschiedenis van de succesvolle agrarische industriële ontwikkeling.

Na die periode vestigde zich er het standbouwbedrijf Interstyling.

Na het faillissement van Interstyling vestigde zich er enkele kleine bedrijven en de dierenkliniek. Het overige deel van het pand raakte snel in verval. Alle verhandelbare metalen werden gestolen en het werd een locatie voor zwervers. Door de transformatie kan de overlast door zwervers beëindigd worden.

In 2011 kocht Hoex-Maessen V.O.F. het noordelijke deel, inclusief de in verval geraakte delen.

Na een lang zoektocht en veelvuldig overleg met de gemeente Venray over de herbestemming van de locatie de “Oude Melkfabriek” is uiteindelijk een duurzame bestemming, namelijk in kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten, gevonden.

De beoogde ontwikkeling

Om een financieel, haalbaar plan te kunnen realiseren zal er sprake moeten zijn van een substantieel programma dat voldoet aan de eisen van een goede, duurzame en kwalitatieve veilige huisvesting.

Het ontwikkelde bouwvolume, waar de commissie ARK mee heeft ingestemd als stedenbouwkundig aanvaardbaar op deze locatie, maakt het mogelijk om maximaal 288 arbeidsmigranten te huisvesten.



Als stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een open structuur waarin de Oude Melkfabriek en de schoonsteen weer zichtbaar worden. De ontwikkeling bestaat enerzijds uit transformatie van een deel van de Oude Melkfabriek en anderzijds sloop en vervangende nieuwbouw.

Herontwikkeling van de 'oudbouw'

Het Noordelijk deel van de "Oude Melkfabriek" dat wordt herbestemd heeft een bijzonder karakter. Het is opgebouwd uit een zeer zwaar staalframe met een zware betonvloer. De huidige gevel is van inferieure kwaliteit.

In het her te bestemmen gedeelte van de oudbouw van de Oude melkfabriek worden de onderstaande gemeenschappelijk / gezamenlijke voorzieningen gevestigd:

- Een ontspannings, recreatie - en fitnessruimte.
- Waslokaal met de benodigde wasapparatuur en bijbehorende voorzieningen.
- Centrale entree, beheerdersruimten en kantoren.
- Een leslokaal voor het geven van de benodigde instructies en opleidingen.
- Telefonie en internet voorzieningen worden standaard in hoge kwaliteit aangeboden.

Ontwerp van de nieuwbouw

Het ontwerp bestaat uit 2 ritmische op het terrein gepositioneerde gebouwen en een herbestemming van een deel van de oudbouw van de Oude Melkfabriek.

Elke bouwlaag is zonder obstakels direct bereikbaar per trap en lift. Elke eenheid/appartement is geschikt om met maximaal 6 mensen te bewonen. Een eenheid/ appartement heeft een woonkamer met keukenhoek en 3 slaapkamers. De verblijf- en slaapkamers zijn voorzien van daglicht. De keuken is voorzien van de benodigde apparatuur. Daarnaast is er een portaal en separaat toilet en een afzonderlijke was/doucheruimte.

De 2 nieuwe gebouwen hebben elk een hoogte van circa 12 meter en een oppervlakte van circa 12 meter x 40 meter.

Terreininrichting en interne verkeersafwikkeling

Het terrein zal zo worden ingericht dat er sprake is van goed overzicht. Er komt een slagboom bij de in- en uitgang en de beheerder kan al het inkomende en uitgaande verkeer overzien.

Op het terrein geldt straks eenrichtingsverkeer. Via de Leunseweg kan men het terrein op rijden en via de Zuivelweg het terrein weer verlaten. Dit om een verkeersveilige situatie te verzekeren.

Voor de werknemers die per bus naar hun werklocatie gaan wordt een opstapplaats gerealiseerd. Deze zogenaamde transfer zal, als de

arbeidsmigranten aankomen uit of vertrekken naar het land van herkomst per touringcar, ook gebruikt worden om mensen af te zetten en op te halen.

3.3. Verhuur en exploitatie

De realisatie en het verhuur van het gebouw wordt verzorgd door Hoex-Maessen V.O.F. Beide vennoten hebben een grote reputatie in de bouw van vastgoed. Hoex als middelgroot Bouwbedrijf in Oostrum, met veel ervaring is de agrarische- en particuliersector en in de industriële bouw. Maessen heeft veel ervaring in de bouw en exploitatie van grootschalig bedrijfsmatig vastgoed.

De exploitatie en het beheer van de locatie zal onder verantwoordelijkheid van initiatiefnemer plaatsvinden. Het beheer vraagt om specifieke kennis die betrokkenen zelf niet in huis hebben en die om die reden zal worden ingehuurd.

Daarnaast zal initiatiefnemer ervoor zorg dragen dat de huisvesting SNF gecertificeerd is. Initiatiefnemer zal ook overeenkomsten sluiten met uitzendorganisaties die personen op deze locatie willen huisvesten. Dat is voor beide partijen een win-win situatie. Uitzendbureaus kunnen aan potentiële arbeidsmigranten een goede huisvesting aanbieden en deze overeenkomsten komen ook de exploitatie ten goede.

Nu het een pensionfunctie betreft is er geen sprake van huurcontracten die huurbescherming bieden. Dit is van belang om adequaat te kunnen optreden tegen arbeidsmigranten die ongewenst gedrag vertonen, niet alleen binnen de accommodatie maar ook in de omgeving van de accommodatie.

In dit verband worden huisregels opgesteld waar de arbeidsmigrant zich aan dient te houden, op straffe van het beëindigen van de gebruiksovereenkomst. Ervaringen in de lande tonen aan dat deze wijze van werken/beheren overlast tot een absoluut minimum beperkt.

Er is een beheerplan opgesteld waarin het beheer van de locatie is geregeld. Tevens zijn in dit beheerplan contactmogelijkheden voor de “omwonenden” opgenomen.

3.4. Verblijfsduur van arbeidsmigranten

Wanneer een arbeidsmigrant niet langer dan 4 maanden in Nederland verblijft dan kan inschrijving in het BRP geschieden in bij 19 gemeenten in Nederland. □ Venlo en Eindhoven zijn de dichtstbijzijnde gemeenten. Dan ontvangt men een Burgerservicenummer.

Wanneer arbeidsmigranten langer dan 4 maanden in Nederland verblijven dienen zij zich in te schrijven in de woongemeente. (bron: overheid.nl)

De maximale verblijfsduur van een arbeidsmigrant is doorgaans 6 maanden. Gemiddeld is dit circa 4 maanden. De lengte van het verblijf is mede afhankelijk van het beroep, de kennis en vakbekwaamheid van de arbeidsmigrant. Veel mensen met een technische of bouwkundige beroep blijken vaak langer te blijven en vestigen zich uiteindelijk in Nederland. Arbeidsmigranten die

langjarig willen blijven kiezen dan voor huisvesting op reguliere woningmarkt.

De wetgever schrijft, zoals hierboven is aangegeven, voor wanneer iemand moet worden ingeschreven en op dat punt heeft de gemeente geen beleidsregels. Aan deze wetgeving zal worden voldaan.

3.5. Leefbaarheid, beheer en toezicht

Voor de algehele begeleiding is op de locatie 24/7 per dag een beheerder aanwezig. Deze perso(en) houden toezicht, spreken de taal en kennen de bewoners. Zij zullen de bewoners waar nodig op hun gedrag aanspreken en hen begeleiden bij hun verblijf in Nederland. De beheerder(s) hebben ook de bevoegdheid om controles in de kamers uit te voeren. Basis hiervoor is de gebruiksovereenkomst met de arbeidsmigrant en met daarin opgenomen de huisregels.

De arbeidsmigrant krijgt standaard een introductie cursus aangeboden om het verblijf in Nederland voor hem (of haar) zo prettig mogelijk te maken. Indien er toch onverhoopt klachten zijn, kan contact op genomen worden met de beheerder. De beheerder is het directe aanspreekpunt voor bewoners en de omgeving. Zijn telefoonnummer zal bekend worden gemaakt. Dit is opgenomen in het beheerplan

Belangrijk aspect is het versterken van de integratie tussen de arbeidsmigrant en zijn omgeving. Een rol bij het integreren van de doelgroep kan de dorpsraad hebben. Ook de Rooms-katholieke kerk kan een rol spelen. Immers bijna alle arbeidsmigranten zijn Rooms-katholiek. Het opnemen van de doelgroep in bijvoorbeeld het verenigingsleven, sportverenigingen, voetbal en andere sociaal maatschappelijke activiteiten zal bijdragen aan wederzijds begrip en verstandhouding en zal het maatschappelijk draagvlak versterken. De beherende organisatie gaat een samenwerking aan met een opleidingsinstituut om de personen te voorzien van taallessen. Uiteraard ook ter bevordering van de integratie.

4. BELEID

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. *Structuurvisie Infrastructuur en ruimte*

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteengezet.

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

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

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

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

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aan geeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Deze kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen, een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. Overheden moeten hiermee **nieuwe stedelijke ontwikkeling** motiveren aan de hand van drie stappen ('tredes'):

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Het Bureau Stedelijke planning heeft een zogenaamd ladderonderzoek opgesteld waaruit blijkt dat deze migrantenhuisvesting voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.2. Nationale verklaring en bed voor bed regeling

Middels de nationale verklaringen, geven partijen, waaronder de vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), aan om hun gemeenten te stimuleren om op lokaal/regionaal niveau tot concrete afspraken te komen over huisvesting voor arbeidsmigranten voor kortdurend verblijf. De Bed-voor-Bed-regeling bestaat uit een set van bestuurlijke afspraken en inspanningsverplichtingen tussen huisvesters en een gemeente.

Onderhavige ontwikkeling past derhalve in dit rijksbeleid.

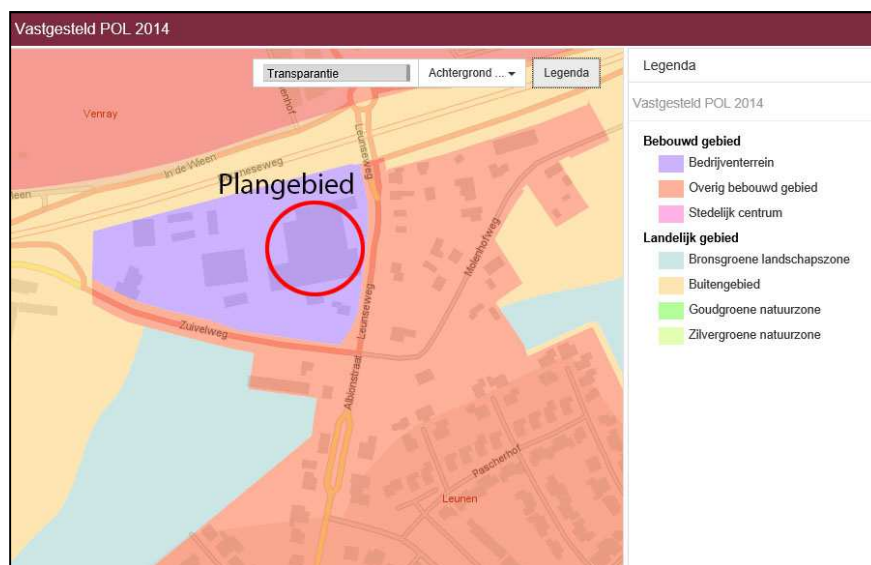
4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciaal omgevingsplan Limburg 2014

Eind 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) door Provinciale Staten van Limburg vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Het POL is een vervanging van het voorheen geldende POL 2006.

In het POL is een zonering opgenomen. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein'.

In het POL is ten aanzien van deze zones het volgende opgenomen.



Uitsnede POL 2014-kaart met aanduiding plangebied

Bedrijventerrein

'Deze gronden zijn specifiek ingericht voor grotere bedrijvigheid. De accenten voor deze terreinen liggen op het geven van ruimte voor bedrijvigheid, het realiseren van een optimale bereikbaarheid en het voor een duurzame inrichting en gebruik van deze bedrijventerreinen.

Artikel 2.2.3 Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende

gebouwen

1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.
2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

4.2.2. Limburgs Kwaliteitsmenu

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

De gemeente Venray heeft haar eigen bevoegdheid voor de uitvoering van dit Kwaliteitsmenu. Dit heeft de gemeente verwerkt in de structuurvisie Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Venray 2011.

Onderhavig planvoornemen is gelegen binnen de 'rode contour' (het aanwezige bedrijventerrein is een bestaand terrein dat gelegen is binnen de rode contour en inmiddels in het POL 2014 als bedrijventerrein is aangeduid) en derhalve is dit beleid van de gemeente Venray en provincie Limburg niet voor onderhavig planvoornemen van toepassing.

Daar komt bij dat de ontwikkeling ten dele voorziet in een in pandige functiewijziging van een bestaand gebouw. Voor dergelijke functiewijzigingen zijn ook geen nadere kwaliteitsbijdragen van toepassing op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid.

Gezien de ligging binnen de rode contour en vanwege de beoogde gebruikswijziging is dit kwaliteitsmenu niet aan de orde.

4.2.3. Arbeidsmigratie

Om meer samenhang, richting en slagkracht te creëren heeft de provincie Limburg een visie op arbeidsmigratie opgesteld, waarin als een van de prioriteiten is benoemd: 'huisvesting arbeidsmigranten; realisatie van voldoende adequate huisvesting voor verschillende groepen arbeidsmigranten (Bron: Provincie Limburg, Strategische kadernotitie arbeidsmigratie, 2013).

De Limburgse economie heeft behoefte aan buitenlandse arbeidskrachten, terwijl het draagvlak in de samenleving en de noodzakelijke voorzieningen daar (nog) niet op zijn afgestemd. Dit dilemma heeft ertoe geleid dat door Provinciale Staten medio 2014 is besloten dat de provincie zich binnen deze coalitie richt op het ondersteunen van met name de gemeenten bij hun taken

op het gebied van huisvesting en integratie van arbeidsmigranten, en zich zal inspannen voor een betere publieke beeldvorming over arbeidsmigratie.

Limburg is landelijk gezien de provincie die zich het meest actief richt op het thema arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten kunnen een belangrijke rol spelen in het waarmaken van de economische ambities van Limburg, welke door krimp en vergrijzing onder druk komen te staan. Tegelijkertijd is er sprake van een breed gehoord signaal binnen de publieke opinie dat arbeidsmigranten onze eigen werknemers van de markt verdringen. Deze en andere onderwerpen kwamen aan bod tijdens het 'Symposium arbeidsmigranten' dat op maandag 9 februari 2015 werd gehouden. Het symposium werd georganiseerd vanuit het samenwerkingsverband 'Het belang van arbeidsmigranten' en de Provincie Limburg.

Doel van het symposium is opgedane kennis en ervaring delen belanghebbenden en belangstellenden in Limburg. Het symposium was dan ook georganiseerd voor bestuurders en ambtenaren van Limburgse gemeenten, huisvesters, arbeidsbureaus voor arbeidsmigranten en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met dit thema. Minister Asscher nam vanuit zijn integrale verantwoordelijkheid voor dit thema deel aan het symposium.

4.2.4. *Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten*

In de beleidsnotitie worden de algemene uitgangspunten benoemd voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de provincie Limburg.

Inzake de huisvesting in bestaande complexen kent de notitie de volgende uitgangspunten:

- De bestaande bebouwing moet gelegen zijn in of nabij bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen.
- Voor bestaande complexen zoals kloosters, asielzoekerscentra, zorgcomplexen of daarmee gelijk te stellen bebouwing geldt de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen (behoudens de aanwezigheid van specifieke wet- of regelgeving waaruit nadere beperkingen voortvloeien).
- Als gevolg van het veranderende gebruik van het complex mogen geen belemmeringen ontstaan voor omliggende functies.
- Huisvesting binnen de planologische bestemming bedrijventerrein is niet toegestaan.
- Transformatie van bestaande bebouwing in de vorm van sloop en vervolgens nieuwbouw op dezelfde locatie is toegestaan.

In casu is sprake van een combinatie van het verbouwen van een bestaand gebouw en daarbij deels nieuwbouw in het kader van transformatie. De bedrijfsfunctie heeft geen toekomstperspectief meer voor dit bedrijventerrein zodat een transformatie een goede ontwikkeling is.

Conclusie provinciaal beleid

Gelet op de uiteenzetting in deze paragraaf met betrekking tot het provincia-

le ruimtelijke beleid kan geconcludeerd worden dat dit plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

De provincie stemt in met deze herstructurering omdat er in de toekomst geen sprake meer is van een regulier bedrijventerreinen en deze locatie zal de status bedrijventerrein verliezen.

De instemming van de provincie blijkt ook uit het gegeven dat er een provinciale subsidie is verleend.

De provincie Limburg heeft in het kader van de “Algemene Subsidieverordening 2012” en de nadere subsidieregeling Transitiefonds Limburgse Woningmarkt Tenderregeling Noord-Limburg een subsidie van 199.999 euro verleend omdat het project bijdraagt aan de aanpak van de transitieopgave in de Limburgse woningmarkt. Het project is vernieuwend omdat het project het eerste verblijf in de regio Venray/Noord Limburg is dat faciliteert voor mensen van buiten deze regio. Na een eerste oriënterende fase kunnen deze mensen, als het hen bevalt, de stap maken naar een “permanent” verblijf in Noord Limburg en zullen zij de doorstroom naar de reguliere woningmarkt maken. Op deze wijze stromen mensen van buiten de regio toe op de woningmarkt van Noord Limburg. De gerechtvaardigde verwachting is dat deze werkwijze de verwachte bevolkingskrimp afvlakt.

4.3. Regionaal beleid

4.3.1. *Het belang van arbeidsmigranten*

Arbeidsmigranten zijn van groot belang voor de regio omdat:

- veel economische bedrijvigheid en werkgelegenheid in stand gehouden kan worden en verder uitgebreid;
- ze niet alleen het aantal arbeidskrachten vergroten, maar ook de kwaliteit van de beroepsbevolking versterken (onder de arbeidsmigranten zijn vaak goed geschoolde personen aanwezig);
- arbeidsmigranten die zich hier blijvend vestigen, hebben een gunstig effect op de voorziene bevolkingskrimp en ze hebben een dempend effect op de vergrijzingstendens.

Naast het belang dat de regio heeft bij de aanwezigheid van arbeidsmigranten, hebben zij zelf ook een aantal belangen:

- goede, betaalbare en eigenstandige huisvesting.
- sociale en culturele inbedding in de samenleving.

Samen met de arbeidsmigranten en de andere inwoners van onze regio, samen met instellingen en maatschappelijke organisaties willen lokale overheden bevorderen dat de komende jaren concrete activiteiten worden opgezet op onderstaande terreinen:

- begrijpelijke en toegankelijke informatie aan arbeidsmigranten;
- positieve beeldvorming over arbeidsmigranten;
- fatsoenlijke en betaalbare huisvesting;
- taal en inburgering: stimuleren dat arbeidsmigranten de taal leren;
- onderwijs en vrije tijd: zorgen dat kinderen van arbeidsmigranten mee kunnen doen;

- BRP: het bevorderen dat migranten die hier langer verblijven zich in het BRP inschrijven;
- werk: bevorderen van goede werkomstandigheden en bestrijden van discriminatie.

Individuele gemeenten en een aantal maatschappelijke organisaties, waaronder Stichting ARKA, Wonen Limburg en Stichting Synthese, hebben in het verleden al gezamenlijk of afzonderlijk activiteiten opgezet op genoemde terreinen. Ook vertegenwoordigers van arbeidsmigranten zijn hierbij betrokken. Deze inzet heeft heel duidelijk laten zien dat veel van de genoemde uitdagingen en probleemvelden nauw samenhangen. Daarom is het van belang een gezamenlijke en samenhangende visie te ontwikkelen en een integrale aanpak. Dat geldt voor de regio als geheel en het geldt voor ieder van de gemeenten afzonderlijk. Onderstaande gemeenten van Noord- en Midden-Limburg hebben daartoe de handen ineen geslagen. Ze worden daarin ondersteund door de provincie Limburg.

De gemeenten die deze verklaring ondertekenden op 1 april 2011 in Kerkeböske zijn: Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Leudal, Mook en Middelaar, Nederweert, Peel en Maas, Venlo en Venray. De verklaring wordt ook ondersteund door de provincie Limburg.

4.3.2. Regionaal woonbeleid

In de regionale structuurvisie Wonen Noord Limburg, naast andere Noord Limburgse gemeenten ook vastgesteld door de gemeenteraad van Venray op 5 april 2016, wordt aangegeven dat bijzondere aandacht nodig is voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en dan vooral de arbeidsmigranten. In de visie is aangegeven dat arbeidsmigranten veel banen invullen en voorwaarde zijn voor de verdere economische ontwikkeling. In de nota wordt aangegeven dat de deur in Noord-Limburg openstaat voor deze groep: 'we gaan voor een uitnodigende strategie en kiezen voor de beleidslijn van zogenaamde short stay (0-6 maanden) naar mid stay (0- 1 jaar) en uiteindelijk naar regulier wonen'. Regionaal wordt niet gekozen voor een beleid voor de mid-stay. Indien iemand niet past binnen het short- stay (letterlijk bedoeld) beleid moet deze persoon zich richten op de reguliere woningmarkt.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Strategische visie 2020

Uit de opbrengst van de visie voor en door Venray komen een drietal leidende perspectieven naar voren die richting geven aan de ontwikkeling van Venray: (regionale) samenwerking, kwalitatieve ontwikkeling en zelfsturing. Deze perspectieven vormen de leidraad in alles wat we doen de komende jaren. Het gaat om het vinden van een balans tussen prettig wonen, een goede boterham verdienen en in partnerschap samen werken aan de kwaliteit van leven voor Venrayse gemeenschappen.

4.4.2. *Dorpontwikkelingsplan Leunen*

De gemeenteraad van Venray heeft op 14 december 2010 de structuurvisie dorpontwikkelingsplan Leunen vastgesteld.

Het plangebied valt net ten noorden van Leunen. In het dorpontwikkelingsplan wordt hierover het volgende gezegd: 'Een opvallend cluster van bedrijven bevindt zich aan de noordkant van het dorp op het terrein van de voormalige zuivelfabriek. Hier is nu feitelijk sprake van een bedrijfsverzamelgebouw, waar zich onder meer autohandelaren en enkele kleinere bedrijven hebben gevestigd. De uitstraling van de meeste gebouwen en de functies daarin is niet goed; deels geven zij zelfs een rommelige en verloederende indruk. Er is nadrukkelijk aandacht en inzet nodig om hier verder verval te voorkomen. Aan revitalisering zou hoge prioriteit moeten worden gegeven.

4.4.3. *Parkeerbeleidsplan 2011-2020*

De Beleidsnota heeft betrekking op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of wijziging van functies. In paragraaf 5.9 is uitgebreid op dit aspect ingegaan.

4.4.4. *Welstandnota 'wederzijds vertrouwen'*

In 2013 heeft de gemeente Venray haar welstandsbeleid herzien in de nota Wederzijds Vertrouwen, welstandsbeleid gemeente Venray 2013. In het nieuwe beleid is een onderscheid gemaakt naar de aard en omvang van gebouwen en de locatie waar gebouwd wordt. Veel zaken worden ambtelijk getoetst aan de hand van welstandcriteria. Bijzondere plannen worden nog wel beoordeeld door het Adviesbureau Ruimtelijke Kwaliteit. Zij toetsen in een openbare vergadering aan redelijke eisen van welstand. Het betreffende plan is getoetst door ARK en akkoord bevonden.

4.4.5. *Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers*

Regionaal is een beleidskader opgesteld dat door iedere individuele gemeente kan worden vastgesteld. De gemeente Venray heeft op 26 maart 2013 een eigen versie vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is een goede huisvesting in de eerste plaats in bestaande bebouwing. Er mag sprake zijn van uitbreiding van de bestaande bebouwing als sprake is van een integrale kwaliteitsverbetering van de locatie.

Dit beleidskader richt zich op de huisvesting van buitenlandse werknemers die tijdelijk in Noord-Limburg verblijven. Huisvesting is alleen voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven. Deze mensen worden ook wel 'short-stayers' genoemd. Onder legaal verstaan we werknemers die hier op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

Dit beleidskader richt zich niet op de buitenlandse werknemers die hier langer verblijven. Personen die meer dan 2/3 van een half jaar (mag met onderbreking zijn) in de regio verblijven hebben de wettelijke plicht zich in te

schrijven in het GBA van de gemeente waar zij wonen. Mensen die de intentie hebben hier langere tijd te verblijven of zich permanent te vestigen zullen zich derhalve op de reguliere woningmarkt moeten oriënteren.

5 Milieu- en ruimtelijke aspecten

Bij het realiseren van een plan moet rekening met de effecten op de omgeving worden gehouden. Voor het onderhavig plan zijn in dit hoofdstuk de volgende aspecten beschreven:

- M.e.r beoordeling
- Bodem
- Archeologisch onderzoek
- Externe veiligheid en lucht
- Bedrijven en milieuzonering
- Geur
- Flora en fauna
- Verkeer en parkeren
- Geluid
- Water
- Kabels en leidingen

In het navolgende worden de verschillende aspecten achtereenvolgens behandeld.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Gelet op het Besluit milieueffectrapportage 2011 is gezien of de voorgenomen activiteit mogelijk milieueffect-rapportage (m.e.r.)- plichtig is. De voorgenomen activiteit maakt geen onderdeel uit van de D-lijst van het bovengenoemde besluit en het betreft derhalve geen m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Bovendien ligt het plan niet in een kwetsbaar of in een waardevol natuurgebied of daar- gelet op de aard van het plan- invloed op heeft.

5.2 Bodem

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd op het perceel Leunseweg 22 te Leunen, kadastraal bekend als gemeente Venray, sectie N, nummers 1700, 2384, 2385 en 2004, blijkt dat de vaste bodem plaatselijk licht verontreinigd is met PCB.

De aangetoonde gehalten zijn dermate laag dat geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond. De gehalten aan barium hebben waarschijnlijk een natuurlijke oorsprong en duiden niet op een noemenswaardige verontreiniging.

Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank zijn in de vaste bodem als in het grondwater geen verontreinigingen met minerale olie gemeten.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten

tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen puin, asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden op basis van het rapport bodemonderzoek dat de ondergrond geschikt is voor de beoogde functie. Mocht er werkende weg alsnog vervuiling worden aangetroffen dan wordt deze vervuiling op de wettelijk voorgeschreven wijze gesaneerd.

5.3 Archeologisch onderzoek

Uit de resultaten van het uitgevoerde inventariserend onderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit een verharding van asfalt of beton, met daaronder een 40 tot 85 cm dikke laag bouwzand. Hieronder bevindt zich de Cg-horizont. Het hele plangebied is ontgraven tot in de zogenaamde C-horizont. Hierdoor is een groot gedeelte van de mogelijke archeologische resten verloren gegaan. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer *in situ* worden verwacht.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek is geadviseerd om het plangebied vrij te geven. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Venray), die het selectieadvies heeft overgenomen en verwerkt in het gemeentelijke selectiebesluit.

5.4 Externe veiligheid

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende.

5.4.1 Plaatsgebonden risico

De planlocatie is niet gelegen binnen de 10-6-plaatsgebonden risicocontour van de N270. Het plaatsgebonden risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N270 vormt derhalve geen harde belemmering voor de herontwikkeling van de Oude Melkfabriek tot huisvesting voor arbeidsmigranten.

In de nabijheid van de locatie ligt ook een aardgas hogedruk transportleiding. Het plangebied ligt echter buiten het invloedssfeer hiervan waardoor een nadere onderzoek en afweging niet noodzakelijk is.

5.4.2 Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N270 ligt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De zogenaamde fN-curve toont aan dat de hoogte van het groepsrisico in de huidige situatie kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie is de hoogte van het groepsrisico

co groter dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De toename van de hoogte van het groepsrisico bedraagt meer dan 10%, waardoor sprake is van een volledige verantwoording van het groepsrisico.

5.4.3 Volledige verantwoording van het groepsrisico

Deze verantwoording is ook in het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Hieruit blijkt het volgende. In de nabijheid van het plangebied is de N270 gelegen. De relevantie en het effect van deze bron op het plangebied is onderzocht. Door de planontwikkeling neemt de hoogte van het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N270 toe. Het voornemen is realiseerbaar binnen de in de verantwoording toegelichte ruimtelijke uitgangspunten.

Het terrein is bereikbaarheid via twee onafhankelijke zijden. De infrastructuur op het terrein wordt zodanig dat deze voor brandweervoertuigen geschikt is. Het terrein wordt daarnaast voorzien van een primaire bluswatervoorziening.

Voor het aspect bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid is de gebruikelijke procedure dat de gemeente Venray de Veiligheidsregio in de gelegenheid stelt om advies uit te brengen.

De Veiligheidsregio heeft bij brief van 9 december 2016 het volgende advies uitgebracht:

- De gevels (woongebouw inclusief trappenhuis en fietsenstalling) aan de risicozijde(n) zodanig uitvoeren dat deze tenminste 30 minuten brandwerend zijn conform NEN 6069;
Vluchtmogelijkheden van de bron af situeren via de Leunseweg en de Zuivelweg;
- Bij voorkeur geen gelaagde bouw tot 90 meter van de N270 weg af realiseren;
- Minder mobiele- of verminderd zelfredzame personen indien mogelijk aan de zuidzijde op de begane grond situeren ten einde een snelle evacuatie mogelijk te maken;
- Het complex uitvoeren met een uitschakelbare ventilatie die centraal kan worden aangestuurd en zorgdragen dat de bewoners en/of de 2 beheersers instructie krijgen hoe en wanneer deze te gebruiken. De ventilatieopeningen dienen van de risicobron af te zijn gericht, de bediening van het ventilatiesysteem dient op een goede bereikbare plaats te zijn gerealiseerd;
- Risicocommunicatie in meerdere talen over de specifieke risico's en de daarbij horende handelingsperspectieven;
- Specifieke risico's opnemen in een nood-/evacuatieplan binnen het complex en hiervoor iemand verantwoordelijk maken bij voorkeur de 2 beheerders die 24 uur per dag in het complex aanwezig zijn. Zorgdragen dat deze verantwoordelijke personen regelmatig geoefend worden.

Bovenstaande adviezen zijn voor zover noodzakelijk verwerkt in het bouwplan en in het beheersplan.

Het advies van de Veiligheidsregio is niet volledig overgenomen. De Veiligheidsregio is hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

5.5 Lucht

De “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wijst conform voorschrift 3 A.2 woningbouwlocaties als “niet in betekenende mate”. Indien het plan niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat in geval van één ontsluitingsweg, dan wel niet meer dan 3.000 nieuwe woningen omvat in geval van twee ontsluitingswegen, is een dergelijk plan aan te duiden als “niet in betekenende mate”.

De beoogde realisatie voor 288 arbeidsmigranten ter plaatse van de planlocatie Oude Melkfabriek te Leunen, is derhalve conform voorgaand voorschrift aan te wijzen als “niet in betekenende mate”.

Op basis van de grootschalige concentratiekaarten van Nederland (GCN-kaart) blijkt dat de achtergrondconcentratie in 2015 ter plaatse van de planlocatie 17,7 µg/m³ stikstofdioxide (NO₂), 20,68 µg/m³ fijn stof (PM₁₀) en 12,09 µg/m³ zeer fijn stof (PM_{2,5}) betreft. De totale immissie ter plaatse van het plangebied overschrijdt derhalve de geldende normstelling niet.

Door de ‘niet in betekenende mate’ bijdrage van het plan aan de luchtkwaliteit vormt de luchtkwaliteit geen belemmering.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de VNG circulaire Bedrijven en Milieuzonering wordt de betreffende locatie gekwalificeerd als een zogenaamd gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt in deze circulaire als volgt gedefinieerd: *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven”*.

Gelet op de milieucategorie van de omliggende planologische bestemmingen is geconstateerd dat de ruimtelijke scheiding tussen de nieuwe logiesfunctie en de bedrijfsbestemmingen ‘PDV’ en ‘slijptechniekbedrijf’ op basis van de richtafstanden niet zondermeer als afdoende kan worden beschouwd. Uit de nadere beschouwing van de milieuaspecten is gebleken dat uitsluitend het aspect ‘geluid’ relevant is. De overige aspecten hebben kleinere richtafstanden die niet tot de logiesgebouwen reiken en derhalve als niet relevant zijn aangemerkt.

De VNG circulaire gaat uit van zogenaamde standaard bedrijven en de zwaarste milieucategorie is bepalend voor de afstand tot een geluidgevoelige functie. Alhoewel de pensionfunctie in planologische zin (Wet geluidhinder) geen geluidgevoelige functie is wordt hier materieel wel rekening gehouden door de situering van de gebouwen die een verblijfsfunctie hebben voor de arbeidsmigranten.

De realisatie van het plan vormt uit milieutechnische overwegingen dan ook geen beperking voor omliggende bedrijven in die zin dat deze bedrijven geconfronteerd kunnen worden met zwaardere milieueisen als gevolg van de realisering van de pensionfunctie.

5.7 Geur

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

1. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed tot zeer goed op basis waarvan geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.
2. De geurcontouren van de veehouderijen in de omgeving liggen niet over het plangebied, tevens is er sprake van inbreiding. De belangen van de veehouderijen worden dan ook niet geschaad.

De belangen van omliggende veehouderijen worden bij ontwikkeling van het plangebied niet geschaad. Verder is sprake van een goed leefklimaat in het plangebied. Het ontwikkelen van het plangebied aan de Leunseweg 22, kan op grond van het aspect geurhinder dan ook worden toegestaan.

5.8 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet, thans Wet natuurbescherming, heeft tot doel de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten.

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Voorkomen doden of verwonden dieren.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten die tijdens het werk worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Vogels: werken buiten het broedseizoen.

Inheemse vogels en hun nesten zijn beschermd. Door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

Door de loodsen buiten de periode 15 maart – 15 juli te slopen, strippen of ontoegankelijk te maken voor duiven, wordt directe schade aan duivennesten voorkomen. Indien deze werkwijze wordt gevolgd hoeft er dus geen ontheffing voor vogels te worden aangevraagd. Uit het onderzoek blijkt dat geen vleermuisnesten in het gebouw aanwezig zijn.

Overige regelgeving

Omdat geen negatieve effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn te verwachten, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Omdat ook geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of andere beschermde natuurgebieden zijn te verwachten, is geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

5.9 Verkeer en parkeren

In het uitgevoerde verkeersonderzoek zijn de volgende vragen beantwoord:

- Hoe groot is de te verwachten parkeerbehoefte?
- Wat is de (extra) verkeersaantrekkende werking van het plan?
- Ontstaan er knelpunten in de verkeersafwikkeling/-circulatie?
- Zijn er aanvullende (infrastructurele) maatregelen nodig om de extra verkeersdruk op een veilige en adequate manier op te vangen?

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

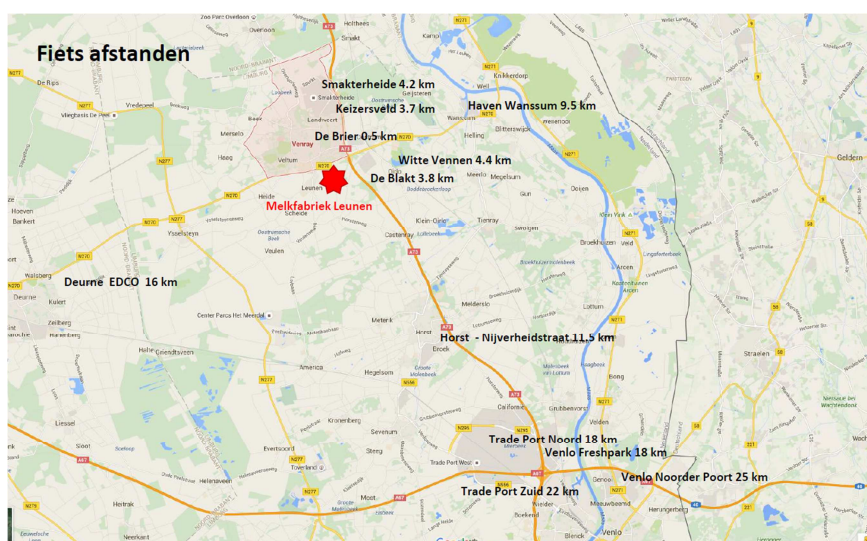
- De verwachting is dat er dagelijks 216 autoverplaatsingen en 48 busjesverplaatsingen plaats gaan vinden als gevolg van de beoogde plannen voor het migrantenhotel.
- 96 van deze verplaatsingen vinden in een van de spitsperiodes plaats.
- Zowel de absolute als procentuele toename van de verkeersdruk in het omliggende wegennetwerk is zeer gering, maximaal ca. 3%.
- In de verkeersafwikkeling/-circulatie op de drie maatgevende kruispunten treden geen knelpunten op.
- Er zijn geen aanvullende infrastructuurle maatregelen nodig. De huidige infrastructuur heeft ruim voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen op te vangen.

Een belangrijk punt van aandacht is het vervoer, woon- werkverkeer en het parkeren.

De locatie is uitstekend per auto en fiets bereikbaar. Omdat de locatie ligt aan het primaire fietsroutenetwerk is het uiterst aantrekkelijk om met de fiets naar het werk te gaan en het centrum te bezoeken.

De beheerder zal fietsen ter beschikking stellen. Hiertoe worden ook voorzieningen getroffen om de fietsen op een goede manier te kunnen stallen.

In onderstaande figuur zijn de indicatieve afstanden naar in de buurt gelegen bedrijventerreinen opgenomen.



Uitzendorganisaties die gespecialiseerd zijn in de huisvesting van arbeidsmigranten streven ernaar de woon-werk afstand tot een minimum te beperken. Indien de woon-werk afstand minder is dan 10 km is het mogelijk de arbeidsmigrant door middel van een fiets naar het werk te laten gaan. Het beleid van de landelijk operende (uitzend) organisatie is om duurzaam vervoer te realiseren. Werknemers krijgen geen reiskostenvergoeding. De organisatie verzorgt de transfer naar de werklocaties. Hierbij is het volgende bepaald:

- < 10 km naar werklocaties: medewerkers krijgen een fiets ter beschikking
- > 10 km naar werklocaties: medewerkers worden met een busje gebracht en gehaald.

De onderhavige ontwikkeling is gelegen op een strategisch zeer gunstige locatie. De afstand tot de nabij gelegen industrieterreinen bedraagt in veel gevallen minder dan 10 km.

Hierdoor wordt het aantal vervoersbewegingen met de auto tot een minimum beperkt. Medewerkers komen aan met een touringcar en hebben in veel gevallen geen eigen auto tot hun beschikking.

De uitzendorganisaties die gespecialiseerd zijn in deze doelgroep werven in het land van herkomst de betreffende personen. Zij zorgen voor collectief vervoer naar Nederland. Dit omdat de betreffende persoon niet de beschikking heeft over eigen vervoer of het niet wenselijk acht om met eigen vervoer naar Nederland te komen. Uiteraard bestaat er ook een groep arbeidsmigranten welke met eigen vervoer naar Nederland komt. Uit ervaring blijkt dat deze laatste groep ondergeschikt is.

Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen waarbij, gelet op het bovenstaande, er vermoedelijk een surplus aan parkeerplaatsen zal ontstaan. Het parkeerterrein wordt geen verhard terrein maar een groene aankleding krijgen met zo mogelijk bomen en hagen. In totaliteit worden 173

parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen.

5.10 Geluid

De te huisvesten arbeidsmigranten wonen niet op de locatie, ze verblijven hier tijdelijk. Bij hun huisvesting is derhalve sprake van een logiesfunctie en niet van een woonfunctie. Voor logies gelden in bouwkundige zin andere eisen dan voor wonen (bijvoorbeeld kleinere gemeenschappelijke ruimten). Het gaat om het realiseren van een logiesgebouw met gebruikersovereenkomst ('arbeidsmigranten-hotel'). De Wet geluidhinder is niet van toepassing op de logiesfunctie. Daar doet niet aan af dat eventuele recreatieve buitenruimten zodanig zullen worden gesitueerd dat hinder van wegverkeer zo minimaal is.

5.11 Water

Het waterbeleid van het waterschap Peel en Maasvallei is gebaseerd op een drietal belangrijke thema's, te weten:

- Veilige dijken, waarbij wordt beoogd om de inwoners op een realistische manier te beschermen tegen Maashoogwater en goed op te kunnen treden bij calamiteiten.
- Droge voeten en voldoende water, waarbij de ambitie wordt uitgesproken om een optimaal, gebiedsgericht waterpeil te realiseren. Rekening houdend met klimaatveranderingen.
- Schoon water, waarbij wordt beoogd een gezond en veerkrachtig watersysteem te realiseren en te behouden als bijdrage aan een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

Nagenoeg het gehele huidige plangebied is verhard. Afwatering vindt thans plaats via een gemengd rioleringsstelsel.

In de toekomstige situatie zal geen uitbreiding van het verhard oppervlakte plaatsvinden, het verhard oppervlak zal afnemen en zijn er derhalve geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. En er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Nagenoeg het gehele huidige plangebied is verhard. Afwatering vindt thans plaats via een gemengd rioleringsstelsel.

In de toekomstige situatie zal geen uitbreiding van het verhard oppervlakte plaatsvinden, het verhard oppervlak zal afnemen en zijn er derhalve geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. En er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd.

Als aanvullende maatregel om te voldoen aan het Gemeente Rioolplan (GRP 2013 – 2016) zal het hemelwater op het terrein worden geïnfiltreerd volgens de geldende normen.

5.12 Kabels en Leidingen

Aan de Leunseweg is een rioolleiding gelegen. Deze heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

Algemeen

Deze ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van de Wabo-procedure.

Sinds 1 januari 2010 geldt ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting, dat ruimtelijke instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en inpassingsplannen, langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Dit vereiste is ingevolge de Wro ook van toepassing op de mededeling van een met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo verleende omgevingsvergunning. Deze dient ook langs elektronische weg plaats te vinden overeenkomstig de eisen die hiervoor worden gegeven in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De gemeente maakt het voornemen overeenkomstig de bovenstaande eisen (langs elektronische weg) kenbaar en hiertoe ook op de site www.ruimtelijkeplannen.nl plaatsen.

7 HAALBAARHEID

7.1 Financiële haalbaarheid

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

Omdat de kosten voor de planontwikkeling voor rekening komen van de initiatiefnemer, heeft onderhavig plan géén gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. Er is geen planschaderisicoanalyse gemaakt omdat eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade er niet voor zullen zorgen dat de uitvoerbaarheid van het plan in het geding komt.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat het wettelijk kostenverhaal is verzekerd. Het afsluiten van de anterieure overeenkomst zal gepubliceerd worden, dit is een wettelijke verplichting, en de hoofdlijnen van deze anterieure overeenkomst zullen ter inzage worden gelegd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zowel de initiatiefnemer als de gemeente vindt het beschikken over een goede en kwalitatief hoogwaardige huisvesting van arbeidsmigranten binnen haar grondgebied van belang.

Belangrijke randvoorwaarde is begrip c.q. maatschappelijk draagvlak hiervoor.

Initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente o.a. een communicatieplan opgesteld. Belangrijk doel hiervan is de omgeving te informeren, begrip te krijgen voor het plan, zorgpunten weg te nemen en waar mogelijk het draagvlak voor het plan te vergroten.

Vanaf het bekend maken van het initiatief tot aan het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag hebben er verschillende overleg- en informatie-momenten plaatsgevonden. Een tweetal bijeenkomsten hebben plaatsgevonden met de gehele bevolking van de gemeenschap van Leunen. Daarnaast heeft er overleg met de dorpsraad en de direct omwonenden plaatsgevonden. Bij de bijeenkomsten met de gemeenschap van Leunen is tevens zijn tevens ambtenaren en leden van het college van Burgemeester en wethouders aanwezig geweest. Zij hebben actief aan de informatieavonden deelgenomen. Op verzoek van de Dorpsraad heeft er een bilateraal overleg met portefeuillehouder plaatsgevonden. Tijdens dit overleg zijn met name aandachtspunten welke betrekking hebben op de gemeente besproken, waaronder de procedure.

Tijdens alle informatieavonden kwam met name het verkeersaspect naar voren. Tevens is de wijze van beheer onderwerp van gesprek geweest. Op basis hiervan heeft initiatiefnemer haar plannen aangepast en is een beheerplan opgesteld.

Ook is er begin maart een bezoek gebracht aan een soortgelijke accommodatie in de gemeente Alphen aan de Rijn.

Korte verslagen van de bijeenkomsten zijn als bijlage bijgevoegd.

7.3 Vooroverleg

Er heeft onder meer vooroverleg plaatsgevonden met de Veiligheidsregio, de Brandweer en de provincie.

De Brandweer heeft bij brief van 1 december 2016 later weten dat het bouwplan goed is uitgewerkt en akkoord is bevonden. Daarenboven heeft de brandweer aangegeven (wettelijke plicht) dat de hoofdstukken 6 en 7 van het Bouwbesluit van toepassing zijn.

De Veiligheidsregio heeft bij brief van 9 december 2016 een aantal adviezen geformuleerd die, voor zover noodzakelijk, in het bouwplan worden verwerkt.

8 BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING

- Eindrapportage 2016.G.339 Ladderonderbouwing arbeidsmigranten Venray 191216 def
- 16-0204-03_Rapportage verkeersstudie migrantenhotel Oude Melkfabriek Venray_v2 - 9-8-16 def
- 15614 Leunseweg 22 te Leunen def – grond
- 12011093 RAY.BEU.ARC.RAP (Leunseweg 22 Leunen) - def rapport - archeologie
- Flora- en fauna quickscan Leunen Oude Melkfabriek 27-5-2016
- Geuronderzoek - 160085-001
- P2016.044.01-2 Rapportage externe veiligheid weg Oude Melkfabriek Leunen
- P2016.044.02-3 BMZ Oude Melkfabriek Leunen -bedrijven - milieu - akoestisch leefklimaat – def
- addendum bij P2016.044.01-2 veiligheid
- Verslagen samenspraak