

gemeente



**Peel en Maas**

# Onderbouwing Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

---

Locatie 11: De Koningstraat 14 te Koningslust

Bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan  
huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Beschrijving bestaande situatie	4
3.	Beleidskader	4
4.	Planbeschrijving	16
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	20
6.	Uitvoerbaarheid	30

# 1. | Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de De Koningstraat 14 te Koningslust wordt door Nouwen-Buitendijk (verder: initiatiefnemer) een grondgebonden bedrijf geëxploiteerd. De teelten van het bedrijf bestaan in hoofdzaak uit het telen en oogsten van asperges (circa 3,95 hectare) en daarnaast het telen van asperges onder tunnels (circa 5,85 hectare). Initiatiefnemer heeft momenteel reeds een voorziening voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op zijn locatie.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 12 tijdelijke arbeidskrachten in structurele units. De huisvesting vindt plaats op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie V nummer 6, plaatselijk bekend De Koningstraat 14 te Koningslust. Deze activiteit past niet in het vigerende bestemmingsplan. Aan de hand van onderhavige onderbouwing wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Doel

Het planvoornemen betreft:

1. Het huisvesten in structurele units van 12 tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf.

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

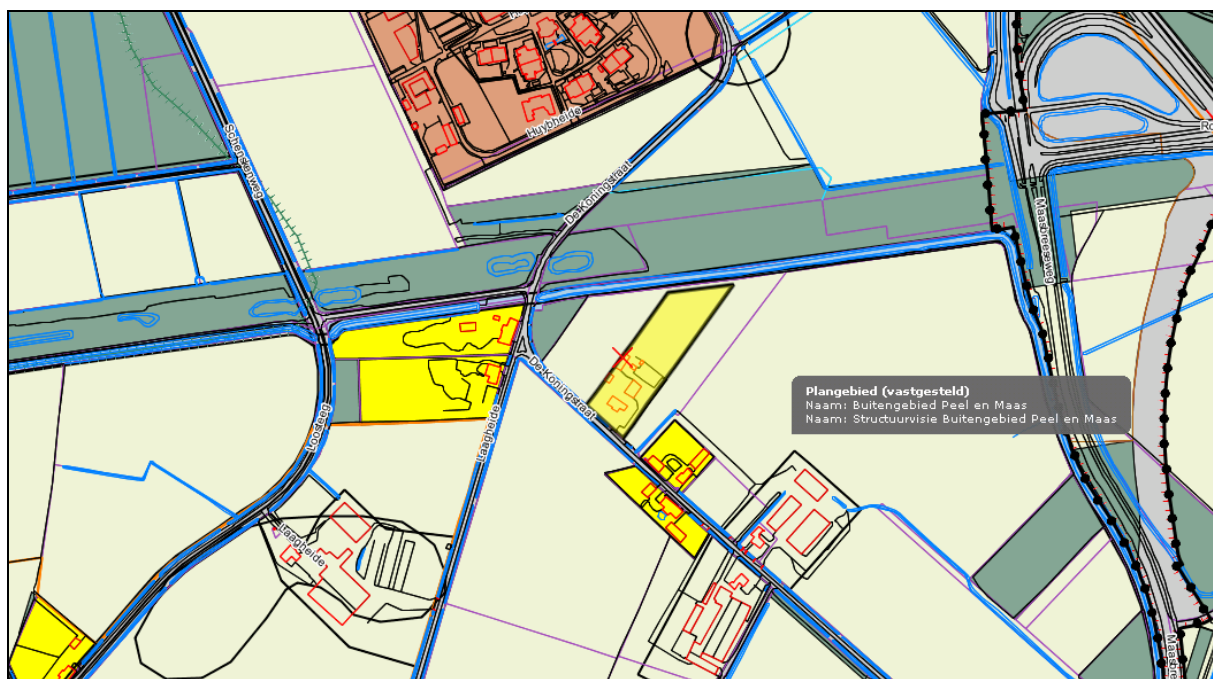
## 1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Koningslust, circa 800 meter ten zuiden van de kern Koningslust. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Het bouwvlak van de locatie is 7573 m<sup>2</sup> groot en bestaat uit de percelen voormalige gemeente Helden, sectie V, nummer 6, plaatselijk bekend De Koningstraat 14 te Koningslust.

## 1.4 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan "Buitengebied Peel en Maas", vastgesteld op 5 november 2013 door de gemeenteraad van peel en Maas. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden.

Op het plangebied rust de bestemming 'Agrarisch – Grondgebonden' en de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 5 november 2013

Volgens artikel 5 van het bestemmingsplan buitengebied zijn de voor 'Agrarisch – Grondgebonden' aangewezen gronden bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een grondgebonden bedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit een niet grondgebonden- bedrijfstak.

Onder strijdig gebruik bij de bestemming Agrarisch – Grondgebonden wordt op basis van artikel 5.5.1 in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

h. huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten' tot het maximum aantal als aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal tijdelijke arbeidskrachten' en werkzaam binnen het eigen bedrijf.

Op het perceel is niet voorzien in een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisvesting tijdelijke arbeidskrachten'. Er zijn in het verleden ook geen vergunningen verleend waardoor het gebruik voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op de locatie is toegestaan.

Ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4 go' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' kent geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling.

Concluderend kan worden gesteld dat het huisvesten van maximaal 12 tijdelijke arbeidskrachten ingevolge het vigerende bestemmingsplan momenteel niet is toegestaan op de locatie De Koningstraat 14 te Koningslust.

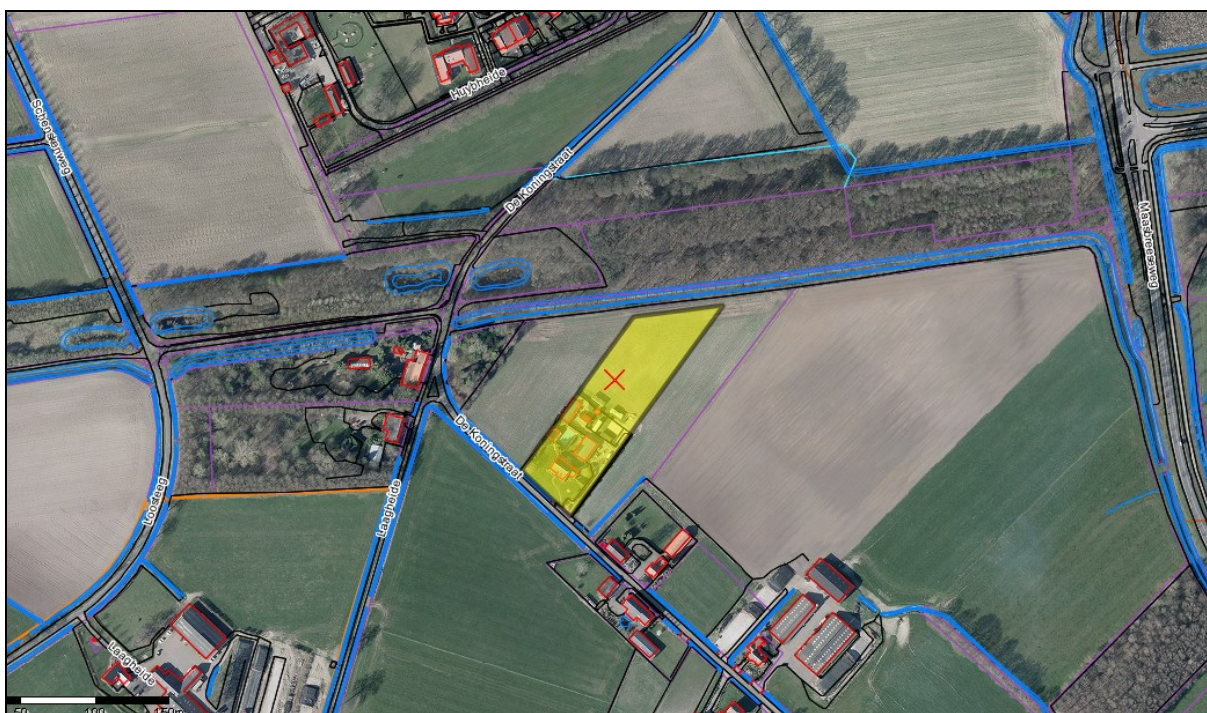
Als gevolg hiervan dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het doel van deze onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.

## 2. | Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Ruimtelijke structuur

De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door de De Koningstraat. De exacte ligging van de bedrijfslocatie is weergegeven door middel van de groene omlijning in figuur 2.



Figuur 2. Begrenzing van het plangebied, bron: nedbrowser

#### 2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft een agrarische functie, in de vorm van grondgebonden bedrijf. In de directe omgeving van het plangebied zijn een grote verscheidenheid aan functies gelegen, zowel agrarische functie in de vorm van weiland als akkerland en agrarische bedrijfsmatige functies en woonfuncties.

## 3. | Beleidskader

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

#### **Conclusie**

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

#### 3.1.2 *Nationaal Waterplan*

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

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

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

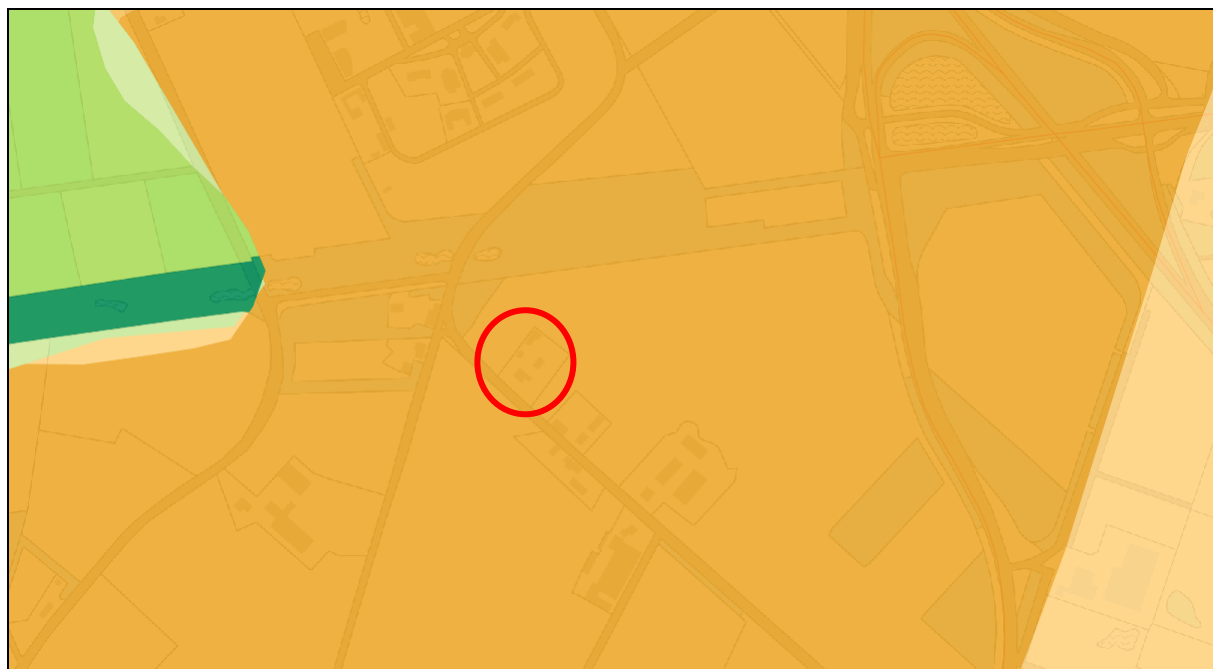
## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg op 22 september 2006 (actualisatie POL januari 2011), is een integraal provinciaal plan voor ruimte, milieu, water, verkeer en vervoer, economie en welzijn. Het document bevat spelregels en uitgangspunten voor de tijdige ontwikkeling van goed ingerichte nieuwe plannen.

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

Het plangebied is gelegen in perspectief 5b Dynamisch landbouwgebied.



Figuur 3. Uitsnede POL (actualisatie januari 2011)

In het perspectief Dynamisch landbouwgebied (P5b) wordt gestreefd naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw, gelegen in Noord- en Midden-Limburg. Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en combinaties daarvan. Hier wordt



ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen van de landbouw in de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw wordt bij de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie 3.2.1) een kwaliteitsbijdrage op gebiedsniveau nagestreefd.

### Conclusie

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

#### 3.2.2 POL-aanvulling verstedelijking gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

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

De doelen van de POL-aanvulling zijn:

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

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

#### 3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

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



en maatwerk leidend. Ook de niet gebiedseigen ontwikkelingen dienen goed ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast, maar voor deze ontwikkelingen geldt daarnaast een kwaliteitsbijdrage die in het LKM als richtlijn of als drempelwaarde is aangegeven.

Uitgangspunt van het LKM is dat ontwikkelingen in het buitengebied alleen mogelijk zijn wanneer ze (per saldo) een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied, onder meer door het optredende verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Op de eerste plaats dient ter plaatse van de beoogde ontwikkeling kwaliteit te worden geleverd in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Daarnaast is in de meeste gevallen een (extra) kwaliteitsbijdrage verplicht, in de vorm van een financiële bijdrage voor of rechtstreeks in de vorm van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, natuurontwikkeling en/of ontstening van het platteland. Over de inzet van de kwaliteitsbijdragen worden nadere afspraken gemaakt met de gemeenten.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is verder uitgewerkt in het gemeentelijk kwaliteitskader, welke onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Dit is dan ook het toetsingskader voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

### 3.2.4 *Provinciaal Waterplan 2010-2015*

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

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

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

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

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

op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

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

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

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *3.3.1 Structuurvisie buitengebied*

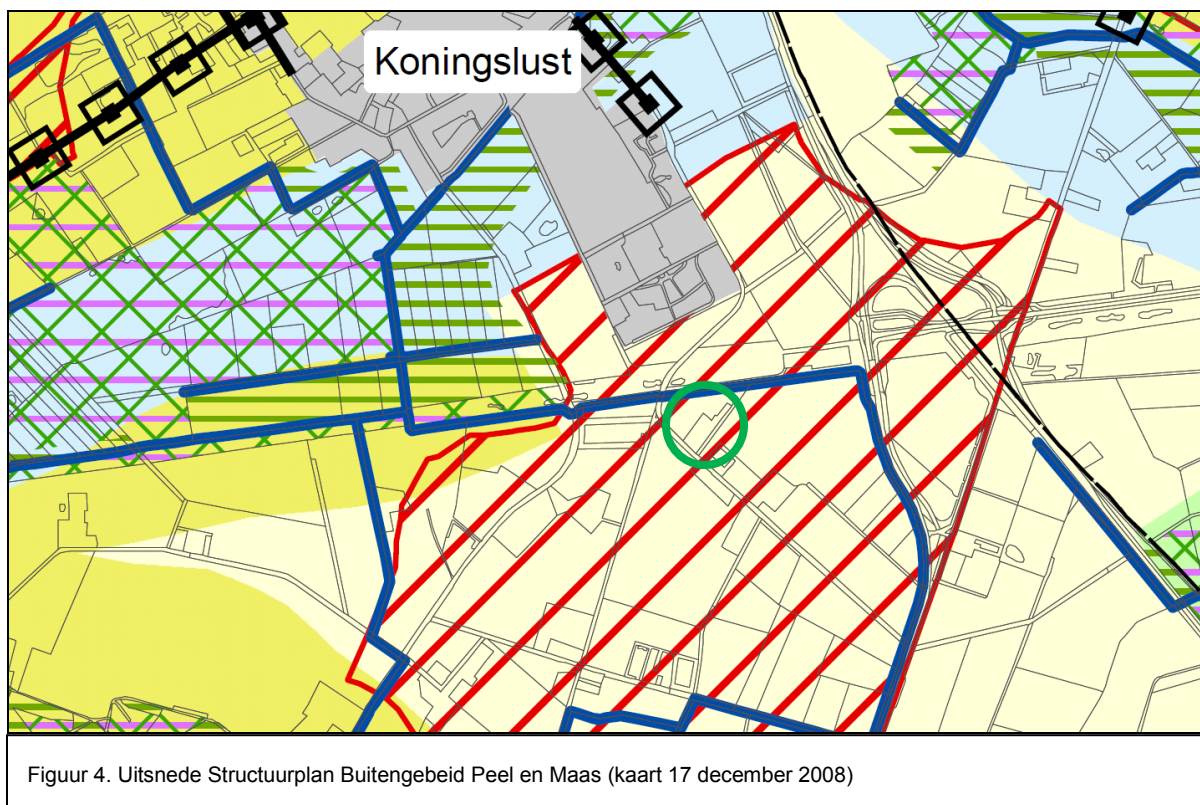
In de Structuurvisie Buitengebied welke op 21 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Een groot gedeelte van het beleid is al in een eerder stadium vastgesteld. Door middel van de Structuurvisie Buitengebied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

De Structuurvisie bestaat uit een aantal onderdelen:

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

#### **Structuurplan 2008**

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



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

**Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:**

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit grootschalige, open ruimten met lange rechte wegen, weilanden en akkers;
- speciale aandacht is hierbij vereist voor het behoud van de landschappelijke openheid en de kwaliteit van rust en ruimte, in het bijzonder tegen / nabij de hoogveenrestanten;
- versterking van de open structuur van weilanden doorsneden door lange rechte wegen met wegbeplantingen;
- behoud van de landschappelijke rust en ruimte in een grootschalige structuur;
- realisatie van een grofmazig landschappelijk raamwerk voor verschillende vormen van (grondgebonden) landbouw met behoud van openheid;

**Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:**

- versterking van verschillende grondgebonden agrarische functies en verbrede landbouw op bestaande locaties;
- versterking van (kleinschalige) bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- binnen de landbouw een beperkte toelating van (lage, tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen;
- waar mogelijk wordt het extensieve beheer van graslanden gestimuleerd (o.a. via Agrarisch Natuurbeheer en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- bieden van ruimte voor water (waterconservering en waterberging) in natte gebieden.

**Conclusie**

Binnen de gebiedstypologie grootschalig open ontginningslandschap is een ruime toelating van verschillende economische functies, onderhavige ontwikkeling past hierin.

## Update beleid ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten

Op 12 maart 2013 heeft de raad van de gemeente Peel en Maas de 'Algemene beleidsuitgangspunten huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas' vastgesteld. Aan de hand van deze beleidsuitgangspunten heeft het college op 21 mei 2013 de 'Beleidsregels huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten vastgesteld.

Naar aanleiding van een aantal praktische zaken zijn de beleidsregels huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Peel en Maas, versie februari op 11 februari 2014 door het college opnieuw vastgesteld en zijn bij besluit van 22 april 2014 een tweetal aanpassingen aangebracht in de beleidsregels.

### Toetsing aan algemene uitgangspunten raad

- Artikel 4 geeft aan dat de maximale verblijfsduur voor short-stay 6 maanden bedraagt.  
*Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is sprake van seizoensgebonden arbeid en daarmee is sprake van short-stay huisvesting van maximaal 6 maanden per persoon per jaar.*
- Artikel 5 geeft aan dat de oppervlakte 10-12 m<sup>2</sup> per persoon dient te bedragen, er één douche, een wc en één kookgelegenheid (minimaal 4 pitten) per acht personen aanwezig dient te zijn en locaties moeten voldoen aan het bouwbesluit.  
*Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is een omsloten leefruimte aanwezig van 196 m<sup>2</sup>. Dit is voldoende voor het huisvesten van 12 personen. Daarnaast zijn er 2 douches en 2 toiletten aanwezig. Ook dit is voldoende voor het huisvesten van 12 arbeidskrachten. Er zijn in totaal 5 kookgelegenheden met 20 kookpitten aanwezig. Dit is voldoende voor het huisvesten van 12 arbeidskrachten.*
- Artikel 6 geeft aan dat de bij agrarische bedrijven uitsluitend short-stay is toegestaan.  
*In deze aanvraag wordt uitgegaan van short-stay huisvesting, namelijk huisvesting voor maximaal 6 maanden per persoon per jaar.*
- Artikel 7 geeft bij een planologische regeling als voorwaarde dat bestaande gevallen met één bestemmingsplan worden geregeld met een locatiegebonden uitsterfconstructie.  
*Deze aanvraag maakt onderdeel uit van het paraplubestemmingsplan voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten en de huisvesting is geregeld door middel van een uitsterfconstructie.*
- Artikel 8 geeft aan dat bij agrarische bedrijven maximaal 20 arbeidskrachten mogen worden gehuisvest. Tijdens piekmomenten mogen boven op deze 20 personen maximaal 20 personen extra worden gehuisvest in tijdelijke woonunits voor de duur van maximaal 3 maanden.  
*In de aanvraag wordt uitgegaan van het huisvesten van maximaal 12 arbeidskrachten. Er is geen sprake van het bijplaatsen van units in piekmomenten.*

### Toetsing aan beleidsregels huisvesting tijdelijke arbeidskrachten, versie februari 2014.

In het beleid is onder hoofdstuk 3. de volgende verplichting opgenomen:

- Nachregister bijhouden.  
*Initiatiefnemer wordt verplicht gesteld om een nachregister bij te houden. Hier zal de komende jaren op worden gecontroleerd.*
- Afdracht verblijfsbelasting.  
*Aan initiatiefnemer is een aanslag verblijfsbelasting opgelegd. Hier zal ook de komende jaren op worden gecontroleerd.*
- Gebruiksmelding; omgevingsvergunningplicht en/of bestemmingsplan  
*Initiatiefnemer heeft in het kader van het Bouwbesluit geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig. Voor onderhavig planvoornemen is wel een omgevingsvergunning bouw nodig. Deze omgevingsvergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan voor onderhavig planvoornemen.*
- Exploitatievergunning.  
*Initiatiefnemer heeft een exploitatievergunning nodig. Deze vergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan voor onderhavig planvoornemen. Dit om het toezicht te waarborgen.*

- Voldoen aan het kwaliteitskader Peel en Maas  
*Het initiatief voldoet aan het kwaliteitskader Peel en Maas en wordt voldoende landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.*
- Voldoen aan minimale aanvullende voorwaarden: parkeren op eigen terrein, adequaat beheer en toezicht en een adequate communicatie  
*Hetgeen hierboven is genoemd is geregeld in de exploitatievergunning, welke wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan.*

In hoofdstuk 4 van het beleid is het relevante beleid voor diverse typen huisvesting opgenomen.

Voor onderhavig planvoornemen is het bepaalde onder paragraaf 4.5.1 'Huisvesting bij bestaand agrarisch bedrijf', specifiek paragraaf 4.5.1.2 'Woonunits op agrarisch bedrijf' van toepassing.

Onder de volgende voorwaarden wordt overwogen medewerking te verlenen aan een planologische procedure om medewerking te verlenen aan een planologische procedure om de units te legaliseren en deze in gebruik te nemen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten:

- a. Het moet gaan om de huisvesting van de werknemers die op het bestaande agrarische bedrijf werkzaam zijn.  
*De arbeidskrachten zijn werkzaam op het eigen bedrijf. Dit is aangetoond door middel van het bijgevoegde bedrijfsontwikkelingsplan.*
- b. Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die elders bij een agrariër werkzaam zijn is toegestaan in de structurele huisvestingslocatie, gedurende de perioden dat de huisvestingslocatie niet wordt gebruikt door eigen personeel. Het aantal te huisvesten tijdelijke arbeidskrachten van een andere agrariër mag nooit meer zijn dan het aantal werknemers dat nodig is voor het eigen bedrijf van de huisvester. Tevens mag de huisvesting van eigen tijdelijke arbeidskrachten en van derden geen belemmering opleveren voor omliggende bedrijven.  
*In de aanvraag is geen sprake van huisvesting voor derden indien de huisvestingslocatie niet wordt gebruikt voor eigen personeel (buiten aspergeoogstseizoen). De huisvesting voor derden wordt ook niet planologisch geregeld.*
- c. Het is noodzakelijk dat voor het uitvoeren van een doelmatig beheer en toezicht een bedrijfswoning deel uitmaakt van de huisvestingslocatie. Het is niet noodzakelijk dat de huisvestingslocatie en de bedrijfswoning op hetzelfde perceel liggen onder de voorwaarde dat aangetoond kan worden dat door de ligging van de bedrijfswoning ten opzichte van de huisvestingslocatie een goed beheer en toezicht gewaarborgd is. Dit ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.  
*Toezicht vindt plaats vanuit de op hetzelfde bouwvlak gelegen bedrijfswoning, waardoor een goed beheer en toezicht gewaarborgd is. Dit is verder verzekerd in de exploitatievergunning, welke wordt gecoördineerd met de bestemmingsplanprocedure.*
- d. Het maximale aantal te huisvesten mensen bedraagt 20 personen  
*In de aanvraag wordt uitgegaan van huisvesting van maximaal 12 personen structureel voor maximaal 6 maanden, daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.*
- e. De woonunits moeten binnen het agrarische bouwvlak worden geplaatst op een vanaf de openbare weg bereikbare plaats.  
*De woonunits zijn geplaatst binnen het agrarische bouwvlak en zijn vanaf de openbare weg bereikbaar.*
- f. De opstallen dienen binnen het bestaande bouwblok gerealiseerd te worden. Vormverandering van het bouwblok is alleen mogelijk na het volgen van een ruimtelijke procedure. In dit kader zal er slechts medewerking aan een ruimtelijke procedure verleend worden, wanneer het de oprichting van woonunits betreft die redelijkerwijs niet binnen de grenzen van het bestaande bouwblok gesitueerd kunnen worden en de noodzaak tot vergroting vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering aangetoond is;  
*De woonunits zijn geplaatst binnen het agrarische bouwvlak. Een vormverandering is dan ook niet aan de orde.*

- g. Bij een agrarisch bedrijf mogen maximaal 20 arbeidskrachten worden gehuisvest, bij voorkeur in de bestaande bebouwing, mits voldoende oppervlakte per persoon. Woonunits mogen uitsluitend worden geplaatst wanneer aangetoond wordt dat in pandig geen plaats is, dan wel dat ook elders geen geschikte huisvesting beschikbaar is. Met aannemelijk maken dat er elders geen geschikte huisvesting is wordt bedoeld dat aannemelijk moet worden gemaakt dat er bij collega ondernemers, in de nabijheid gelegen, geen huisvesting mogelijk is.

*In onderhavig geval heeft initiatiefnemer voldoende aangetoond dat er in de bestaande bebouwing geen huisvesting beschikbaar is. Binnen het bedrijf worden er reeds jarenlang arbeidsmigranten gehuisvest in units. Binnen de bestaande bebouwing is geen geschikte mogelijkheid voor het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten, aangezien de volledige bebouwing in gebruik is ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Daarmee is huisvesting in bestaande gebouwen ook niet mogelijk. Er zijn binnen de bestaande gebouwen geen alternatieve mogelijkheden. Ook elders is er geen huisvesting mogelijk. Er is sprake van short-stay huisvesting. Deze is gedurende het aspergeseizoen in gebruik (februari tot en met juni). Er worden in deze periode maximaal 12 personen gehuisvest. Er is geen sprake van structurele huisvesting aangezien hier geen geschikte ruimte voor aanwezig is en er een redelijk kort seizoen is. Op andere locaties zijn er geen mogelijkheden. Dat komt door twee hoofdredenen. De eerste reden is dat bij bedrijven in de omgeving op dezelfde momenten behoefte is aan huisvesting van arbeidsmigranten. Bij collega bedrijven is er derhalve geen ruimte om 12 mensen te kunnen huisvesten. De tweede reden is dat er geen locaties beschikbaar zijn om kortstondig te huren. Eigenaren zijn bereid om huisvesting beschikbaar te stellen als dat voor ruime tijd is, bijvoorbeeld meerjarige afspraken. Huren voor enkele maanden gebeurt niet. Tenslotte spelen de weersomstandigheden ook nog mee. Afhankelijk van het weer moet er flexibel met personeel omgegaan worden. Op het moment dat het heet wordt moet er extra personeel gehuisvest kunnen worden. Bij derden is dat niet realistisch. Huisvesting op het eigen bedrijf is een must om flexibiliteit te garanderen. Buiten het huisvesten op het eigen bedrijf zijn er daarbuiten in het aspergeseizoen geen geschikte alternatieven.*

- h. Voor locaties die langer dan 6 maanden tijdelijke arbeidskrachten nodig hebben is huisvesting in units niet toegestaan.  
*Uit het ingediende bedrijfsontwikkelingsplan, zie bijlage, volgt dat huisvesting uitsluitend nodig is in de periode van februari tot en met juni. Er is derhalve geen sprake van het nodig hebben van arbeidskrachten voor langer dan 6 maanden.*
- i. Het is mogelijk om na voorafgaande verkregen toestemming van de gemeente jaarlijks tijdens de piekmomenten tijdelijke woonunits te plaatsen voor nog eens 20 personen gedurende een tijdvak van maximaal 3 maanden. Na het verstrijken van deze termijn dienen de units weer te worden verwijderd  
*Dit is in dit geval niet aan de orde. Het betreft structurele huisvesting in units voor maximaal 12 personen. Huisvesting in piekmomenten wordt dan ook niet planologisch geregeld.*

Verder zijn in het beleid de volgende voorwaarden opgenomen:

- j. Er dient sprake te zijn van short-stay (huisvesting voor maximaal 6 maanden)  
*Uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van short-stay huisvesting voor 6 maanden. Dit wordt ook planologisch verankerd.*
- k. Er dient 1 douche, 1 wc en 4 pitten per 8 personen aanwezig te zijn  
*Uit de ingediende bouwtekeningen blijkt dat er 2 douches, 2 wc's en 5 kooktoestellen met elk 4 kookpitten aanwezig zijn. Dit is voldoende voor het huisvesten van 12 tijdelijke arbeidskrachten.*
- l. Er dient minimaal 10 m<sup>2</sup> omsloten leefruimte (lengte x breedte van het gebouw) aanwezig te zijn.  
*Uit de bouwtekeningen blijkt dat er sprake is van een totale oppervlakte van 196 m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat de oppervlakte per persoon conform beleid 10 m<sup>2</sup> bedraagt.*
- m. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn.  
*Op basis van de begripsbepaling 1.15 van de Beleidsregels huisvesting tijdelijke arbeidskrachten Peel en Maas bedraagt de parkeernorm voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten voor*

*short stay een halve parkeerplaats per 2 arbeidskrachten. Uit een ingediende tekening bij de aanvraag blijkt dat er 5 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd.*

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

### **Kwaliteitskader**

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

De tegenprestatie dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Dat kan zijn sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap, extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt de hoogte van de aanvullende kwaliteit nader uitgewerkt. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel maal aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpandige huisvestingsruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in het Buitengebied dient er voldoende landschappelijk te worden ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing is geen separate module opgenomen in het kwaliteitskader. Uitgangspunt is dat bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak en bij functiewijziging van een gebouw er sprake dient te zijn van basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomst met 10% van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt. In paragraaf 5.9 is vermeld hoe is omgegaan met de landschappelijke inpassing op basis van het kwaliteitskader.

### **Archeologiebeleid**

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

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

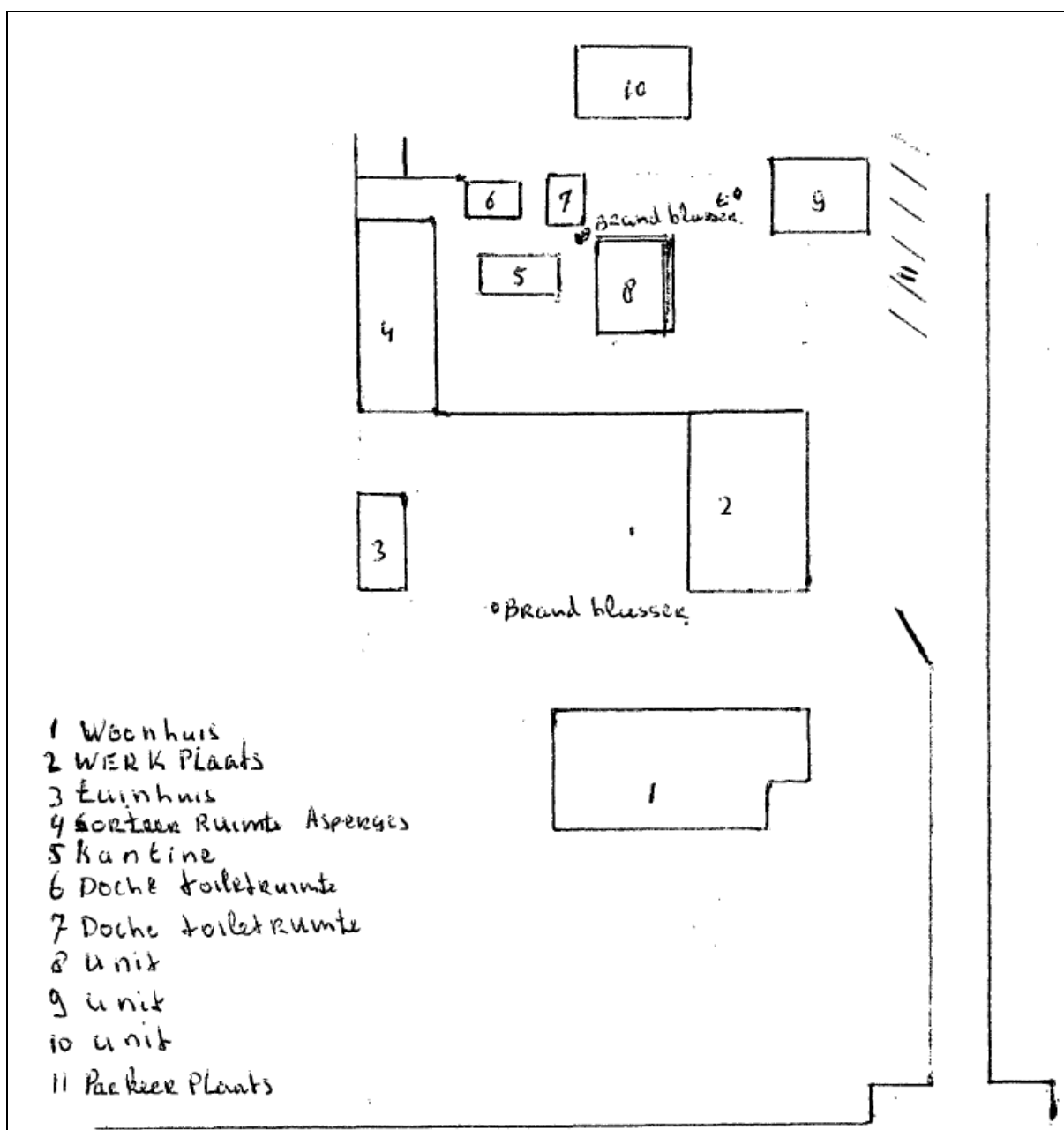


In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.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

## 4. | Planbeschrijving

Onderhavig planvoornemen voorziet in de volgende ontwikkeling:

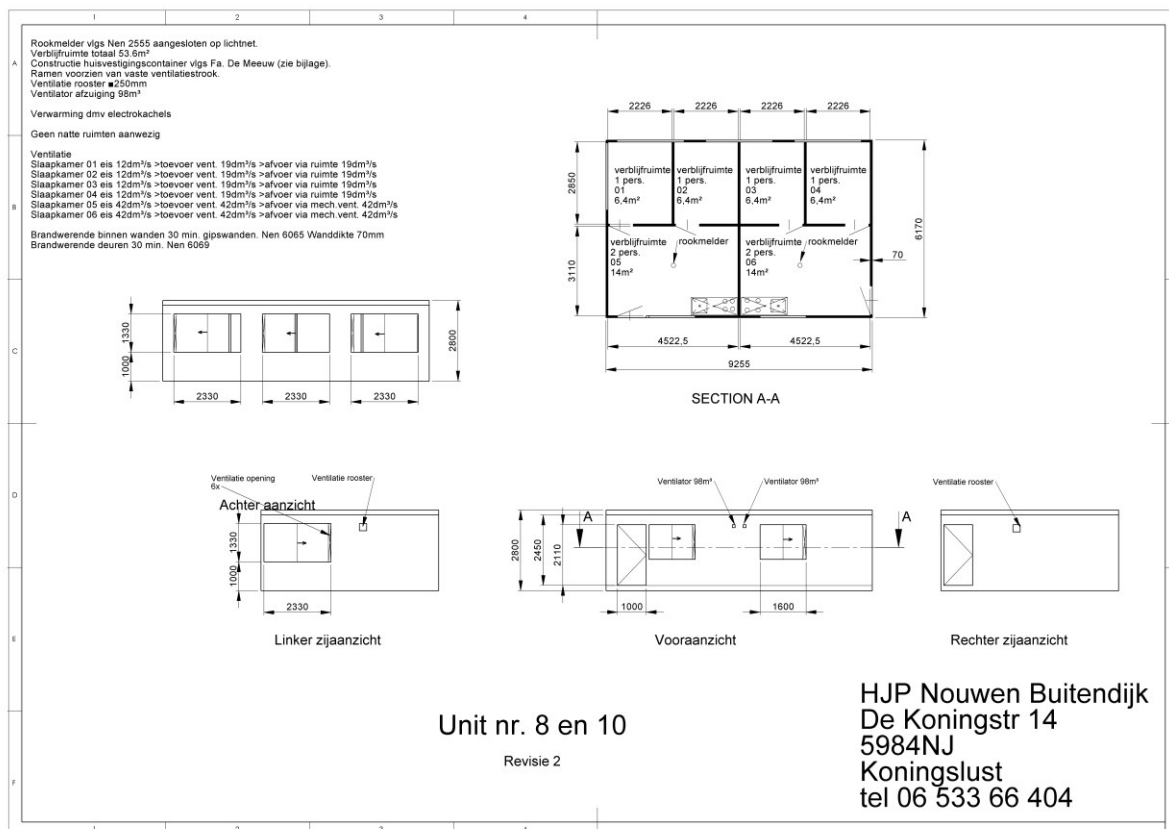
1. Het huisvesten in structurele units van 12 tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf.

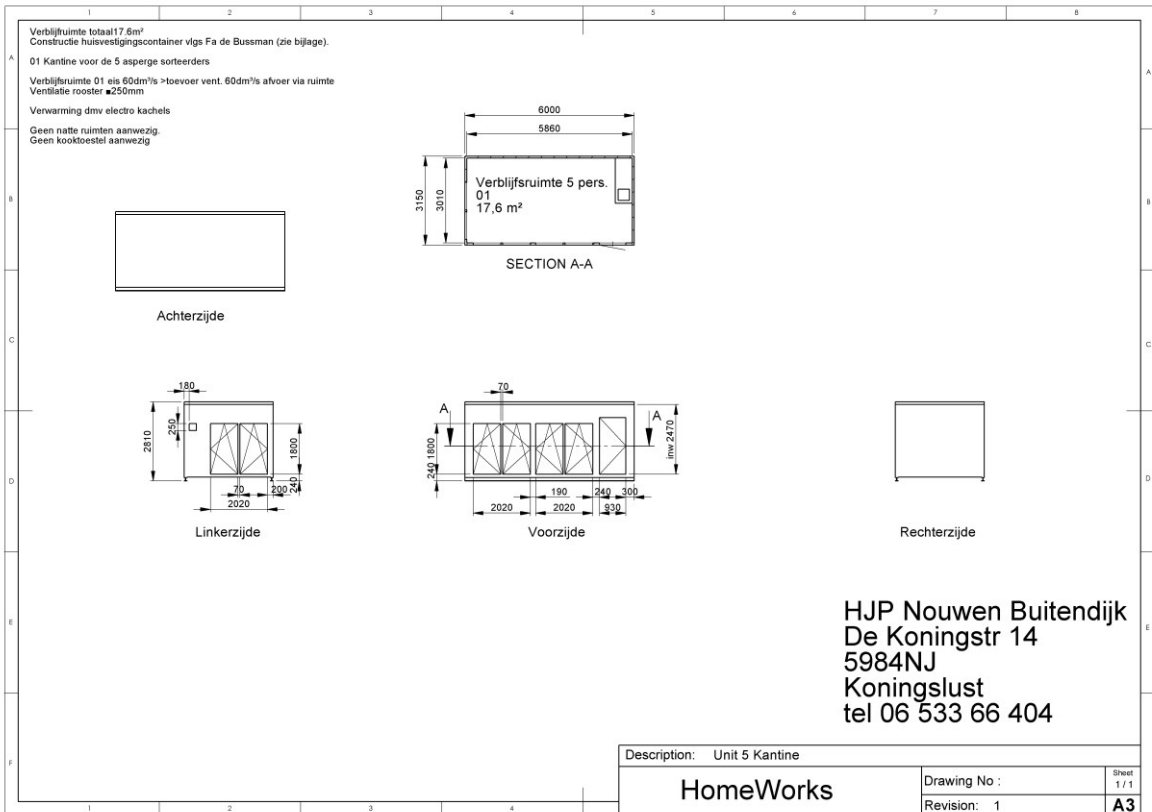
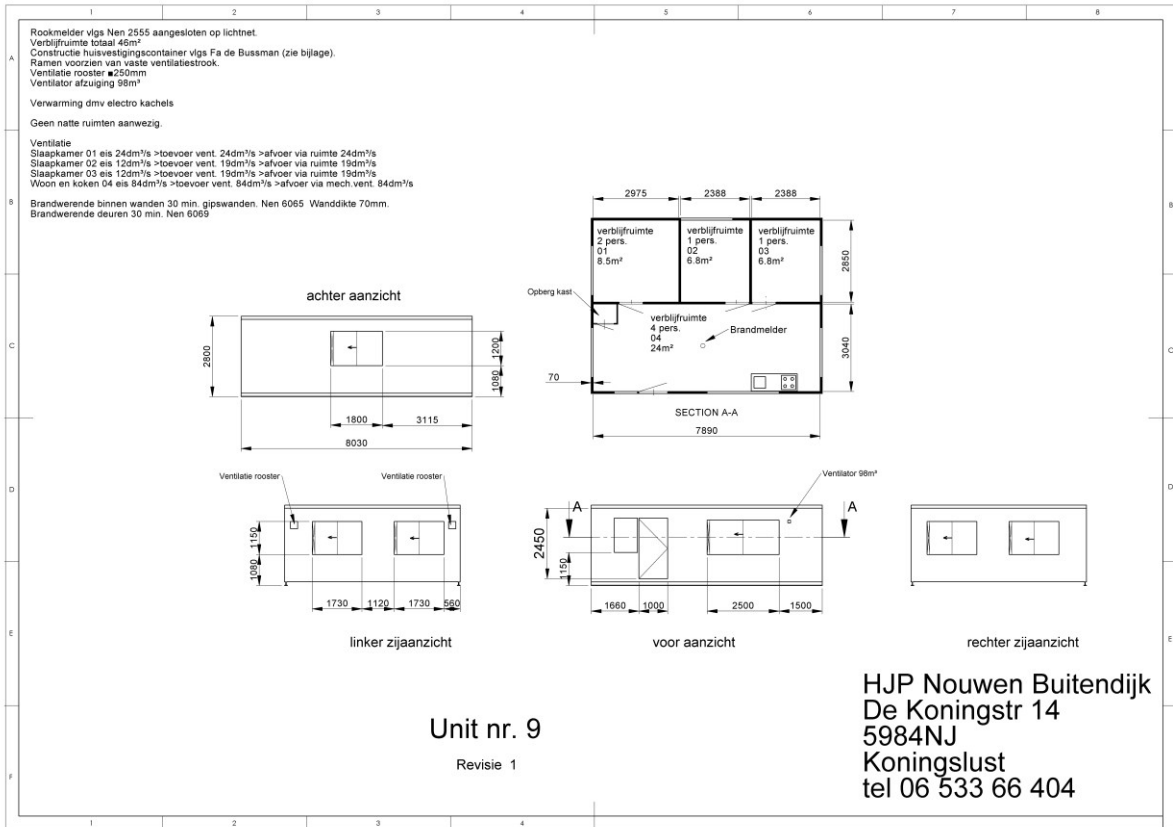


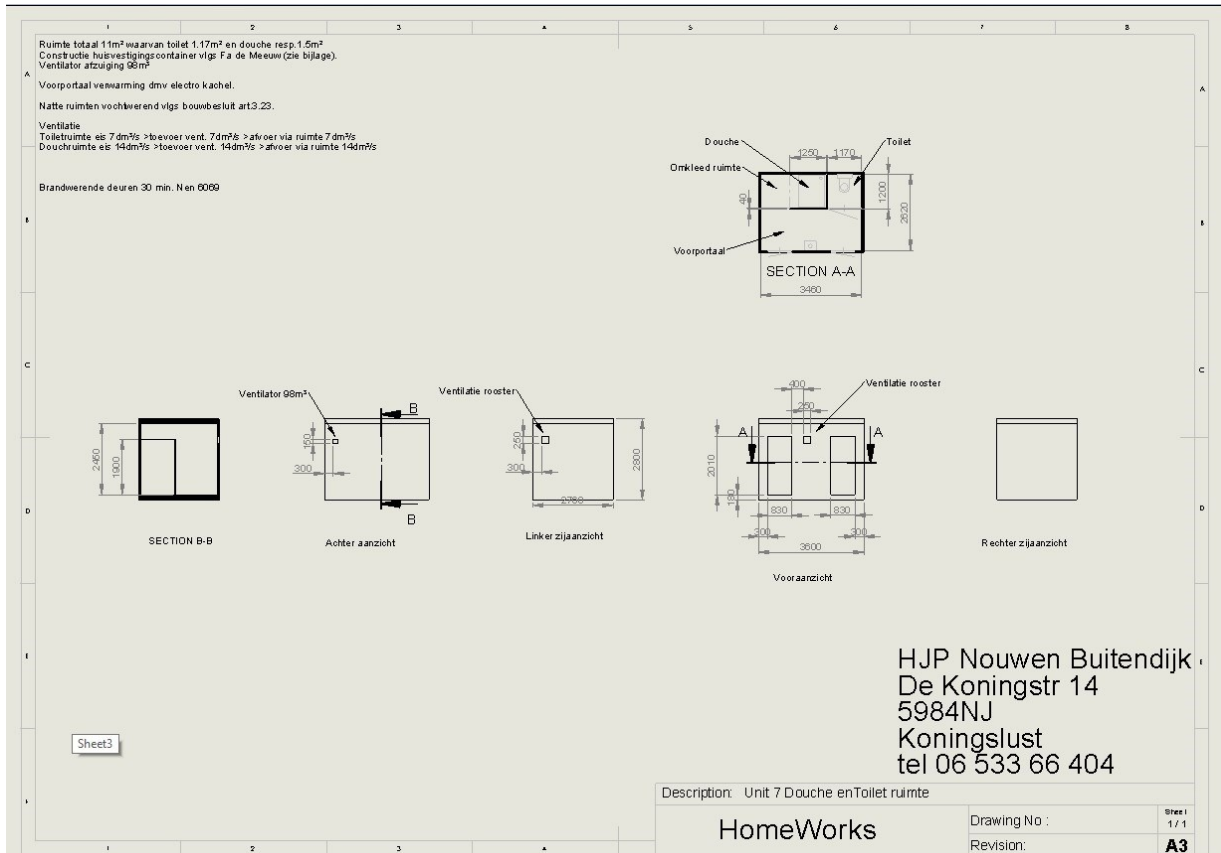
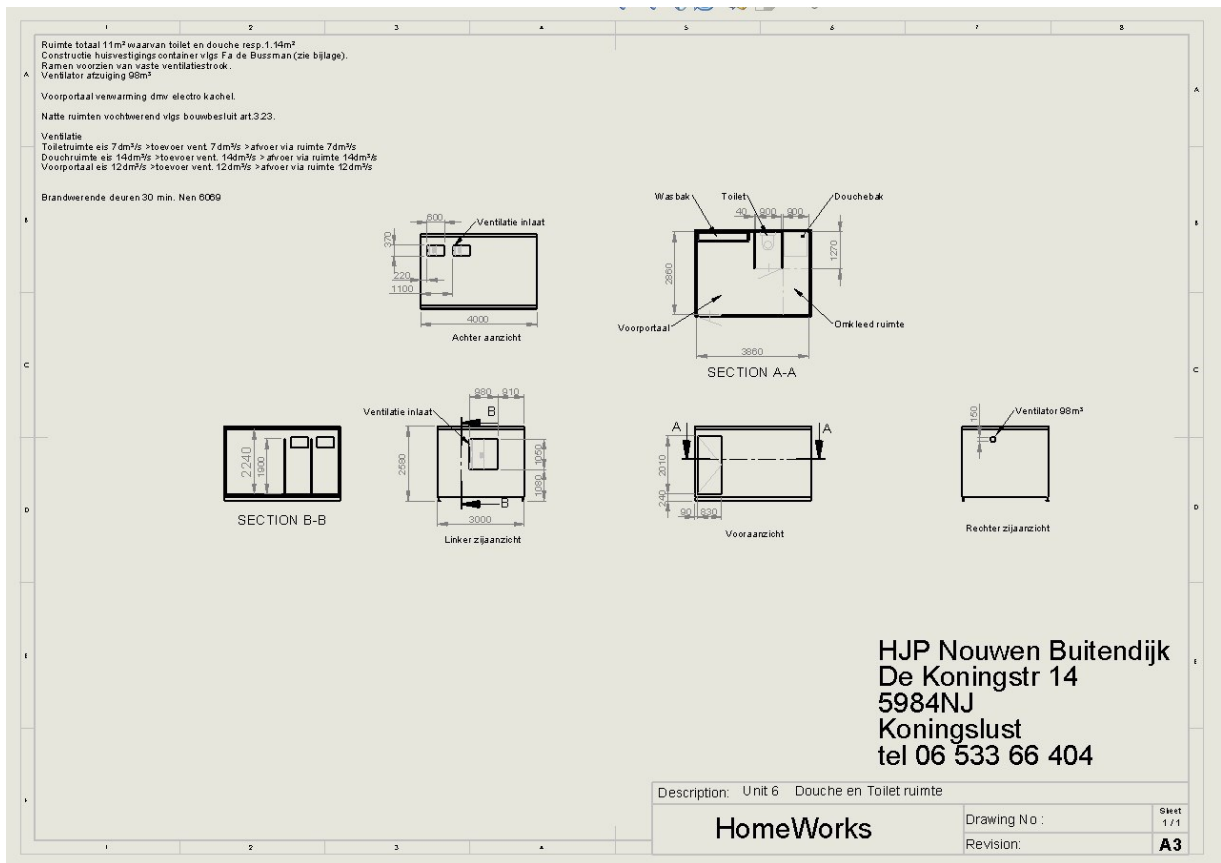
Figuur 5. Overzichtstekening planvoornemen.

Voor de bouw van de units wordt een omgevingsvergunning bouw aangevraagd. Dit wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan. Dit initiatief voldoet aan het beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten. In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat dit initiatief geen belemmeringen oplevert vanuit de verschillende deelaspecten, zoals milieu, geluid, geur etc.

In figuur 6 zijn de bouwtekeningen toegevoegd van de huisvesting.







Figuur 6. Bouwtekeningen huisvesting

## 5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

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

### 5.1 De te coördineren vergunningen

De volgende vergunningen worden gecoördineerd samen met het bestemmingsplan:

- Exploitatievergunning
- Omgevingsvergunning bouw (bouw van units)

### 5.2 Milieu

#### 5.2.1 Geluid

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

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

Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone wordt in beginsel beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh 'voorkeursgrenswaarden' genoemd. Voldoet een nieuwe geluidgevoelige bestemming niet aan de voorkeursgrenswaarde, kan een hogere waarde aangevraagd worden. In de Wgh wordt beschreven wat de maximaal te verlenen hogere waarden zijn. Met een procedure hogere grenswaarde wordt een afweging gemaakt over de aangevraagde hogere waarde. Voor het maken van deze afweging sluit de gemeente Peel en Maas aan bij de 'Handreiking procedure hogere grenswaarden Wgh door gemeenten' van de provincie Limburg van 1 april 2007. In deze handreiking zijn de algemene voorwaarden voor het verlenen van een hogere grenswaarde uitgewerkt. Bestaande geluidgevoelige bestemmingen worden niet getoetst aan de voorkeursgrenswaarde. Dit is conform het gestelde in de Wgh.

#### Geluidzone wegverkeer

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

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

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. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### **Geluidzone industrielawaai**

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

### **Conclusie**

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

#### **5.2.2 Geurhinder**

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

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

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

Het aspect geur valt uiteen in twee onderdelen: de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting is de geurhinder die het gevolg is van één veehouderij op omliggende geurgevoelige objecten. Voor de beoordeling van het woon en leefklimaat gaat het in eerste instantie om de achtergrondbelasting. Dit betreft de geurhinder als gevolg van alle veehouderijen binnen een bepaalde straal in de omgeving. Bij de achtergrondbelasting gaat het dus om de cumulatieve geurhinder.

#### Voorgrondbelasting

Met behulp van het programma V-stacks vergunning, versie 2010, is een berekening gemaakt van de geurbelasting van de meest dichtbij gelegen veehouderij(en) ter plaatse van geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. De berekening is als bijlage bijgevoegd. Uit de berekening kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten geen overschrijdingen van de wettelijke normen aan de orde zijn.

#### Achtergrondbelasting

Om de achtergrondbelasting te kunnen beoordelen moet voor de geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten de totale geurhinder van alle omliggende veehouderijen in kaart gebracht



worden. Vervolgens dient de totale geurhinder te worden beoordeeld. Kort gezegd gaat het hier om het woon- en leefklimaat voor de geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. Om een oordeel te kunnen geven over de aanvaardbaarheid van de achtergrondbelasting is gebruik gemaakt van de door InfoMil uitgebrachte handreiking bij de Wgv. Aan de hand van deze handreiking hebben wij de wettelijke geregelde voorgrondbelasting (zie vorige kopje) en de achtergrondbelasting ingedeeld in contourklassen en die voorzien van een milieukwaliteit. Op deze manier is een vergelijking mogelijk tussen de voor- en achtergrondbelasting. Dit levert de volgende tabel op:

aantal gehinderden	voorgrondbelasting (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> )	achtergrondbelasting (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> )	milieukwaliteit
< 5%	< 1,5	< 3,1	zeer goed
5 – 10%	1,5 – 3,8	3,1 – 7,4	goed
10 – 15%	3,8 – 6,6	7,4 – 13,1	redelijk goed
15 – 20%	6,6 – 10,0	13,1 – 20,0	matig
20 – 25%	10,0 – 14,2	20,0 – 28,3	tamelijk slecht
25 – 30%	14,2 – 19,2	28,3 – 38,5	slecht
30 – 35%	19,2 – 25,3	38,5 – 50,7	zeer slecht
35 – 40%	25,3 – 32,8	> 50,7	extreem slecht

Bij de voorgrondbelasting volstaat een toets aan de wettelijke normen uit de Wgv. Bij de maximale norm voor een bebouwde kom van 3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> is sprake van een goede milieukwaliteit, buiten de bebouwde kom komt de maximale norm van 14 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> overeen met de milieukwaliteit tamelijk slecht. Vertaald naar de achtergrondbelasting is binnen de bebouwde kom een achtergrondniveau van maximaal 7,4 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> en buiten de bebouwde kom een achtergrondniveau van 28,3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> aanvaardbaar.

Uit gegevens van de gemeente uit 2008 valt af te leiden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van geplande locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten redelijk goed was. Omdat in de nabijheid van het plangebied geen veehouderijen liggen kunnen we er vanuit gaan dat de wettelijke norm buiten de bebouwde kom van 14 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Hierdoor kunnen we er vervolgens van uit gaan dat de milieukwaliteit op dit moment goed is en daarom sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

## Conclusie

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

### 5.2.3 Luchtkwaliteit

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

Door middel van onderhavig plan wordt het huisvesten van maximaal 12 tijdelijke arbeidskrachten mogelijk gemaakt. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat woningbouwprojecten van minder

dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM beschouwd kunnen worden. Onderhavig project is vele malen kleiner, derhalve kan gesteld worden dat er geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

### **Conclusie**

Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

#### *5.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit*

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

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect bodem geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het uitvoeren van onderhavig plan.

#### *5.2.5 Externe veiligheid*

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

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

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

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

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

### **Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied**

In de nabijheid van het plangebied is geen risicovolle inrichting gelegen.

### **Risicovol transport over de weg**

Het plangebied is gelegen op een afstand van 400 m van de N265. De afstand tot de N275 bedraagt 575m. Door de brandweer wordt aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen over de A67 plaatsvindt. De N265 wordt ook niet genoemd in bijlage 2 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft dan ook geen plaatsgebonden risicocontour

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg (niet zijnde een rijksweg) het groepsrisico betrokken moet worden. Gezien de grote afstanden tot de N265 en N275 behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. De planlocatie is verder direct aan de Koningstraat gelegen. Gezien de aard van deze weg, een lokaal ontsluitende weg, zal hierover geen risicovol transport plaatsvinden.

### **Risicovol transport over het water**

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

### **Risicovol transport per (buis)leiding**

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In de nabijheid is geen buisleiding gelegen.

### **Conclusie**

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

#### **5.2.6 Bedrijven en milieuzonering**

De VNG brochure bedrijven en milieuzonering (2009) is een handreiking die landelijk wordt gehanteerd bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. De handreiking beschrijft wanneer onderzoek onderdeel uit moet maken van de ruimtelijke onderbouwing voor geur, stof, geluid en

gevaar. De systematiek is opgezet voor bedrijfsbestemmingen en gaat uit van aan te houden afstanden en verschillende gebiedstyperingen en bijbehorende richtwaarden.

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen

Adres bedrijf	Soort bedrijf	SBI-code (VNG)	Afstand tot plangebied	Afstand geur (VNG)	Afstand Stof (VNG)	Afstand geluid (VNG)
De Koningstraat 7	Varkenshouderij	0146	160	200	30	50
Laagheide 7	Rundveehouderij	0141	230	100	30	30
De Koningstraat 10	Rundveehouderij	0141	145	100	30	30

Beide rundveehouderijen zijn op een grotere afstand gelegen van het plangebied en vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Aan De Koningstraat 7 is een varkenshouderij gelegen. De grootste indicatieve afstand voor IV-bedrijven bedraagt 200 meter (geur). Betreffende varkenshouderij is echter op een afstand van 160 meter tot het plangebied gelegen. In paragraaf 5.2.2 is hier verder op ingegaan.

### Conclusie

De huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten vormt geen beperking voor genoemde bedrijven. Tevens vormen de bedrijven geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## 5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen geen kabels, leidingen en straalpaden welke het planvoornemen belemmeren.

## 5.4 Flora en fauna

### 5.4.1 Gebiedsbescherming

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

### 5.4.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De Flora en Faunawet (verder: Ffw) beschermt planten- en diersoorten. Op grond van de Ffw is het verboden om beschermde dieren te verontrusten, verjagen, vangen of te doden. Ook rust- en voorplantingsplaatsen mogen niet worden verontrust of beschadigd. Beschermde planten mogen niet worden beschadigd of gedood. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd.

Het planvoornemen betreft enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De noodzakelijke verbouwingen vinden binnen het bestaande bouwvlak plaats in units. Effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

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

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

## **5.5 Waterhuishouding**

### *5.5.1 Waterparagraaf*

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

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

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

### **Grondwater**

Voor deze ontwikkeling behoeft geen grondwater te worden aangeboord.

### **Afvalwater**

In het op te richten gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande drukriolering aangesloten. Er wordt per uur niet meer dan 1 m<sup>3</sup> afvalwater geloosd. Er wordt geen hemelwater geloosd op het riool.

### **Hemelwater**

Hemelwater van de units loopt ter plaatse via de erfverharding door tot op het bestaande maaiveld en infiltreert hierbij op het eigen perceel. De grond in de omgeving is goed waterdoorlatend. Ook zal er daarbij geen overlast zijn voor belendende percelen.

### **Overleg waterbeheerder**

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m<sup>2</sup> toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet

meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding. Het plan hoeft dan ook niet te worden voorgelegd aan het waterschap Peel- en Maasvallei.

## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

### *5.6.1 Archeologie*

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform dit beleid en de bijbehorende Archeologische Beleidsadvieskaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Indien er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

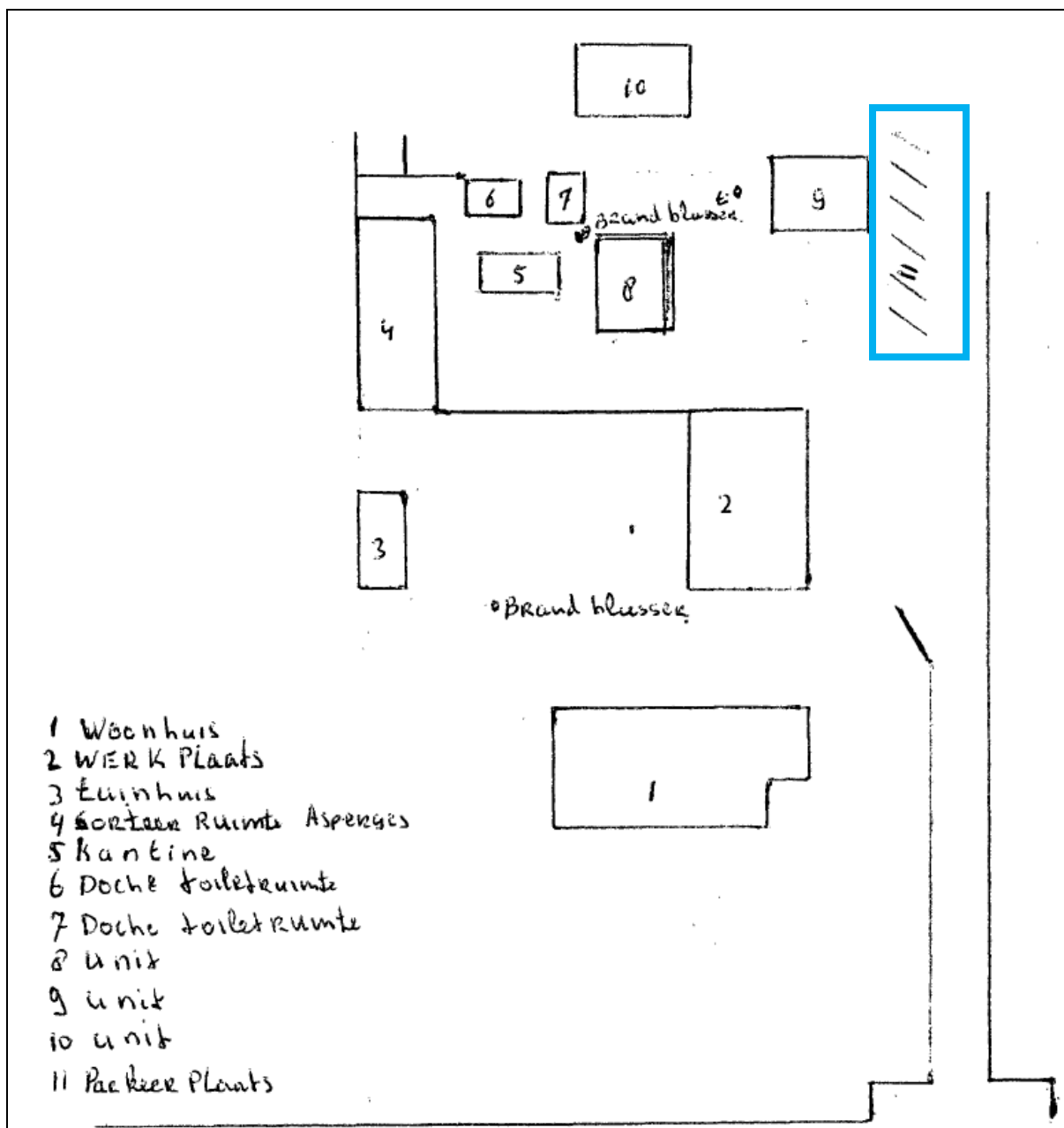
### *5.6.2 Cultuurhistorie*

In het projectgebied en directe omgeving zijn geen bestaande archeologische monumenten, rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Geconcludeerd wordt dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

## **5.7 Verkeer en parkeren**

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

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal kunnen er maximaal 12 arbeidskrachten worden gehuisvest in de bestaande bebouwing. Op basis van het beleid dient er een halve parkeerplaats per 2 arbeidskrachten aanwezig te zijn. Er dienen dan ook afgerond minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. In figuur 7 zijn de parkeerplaatsen weergegeven.



Figuur 7. Parkeergelegenheid huisvesting, zie blauw omlijnd gedeelte, 5 parkeerplaatsen.

De Koningstraat is een weg in het buitengebied bij Koningslust. Het aantal voertuigbewegingen zal als gevolg van de vestiging van de huisvesting beperkt toenemen. Er is reeds sprake van een bedrijf met soortgelijke verkeersbewegingen.

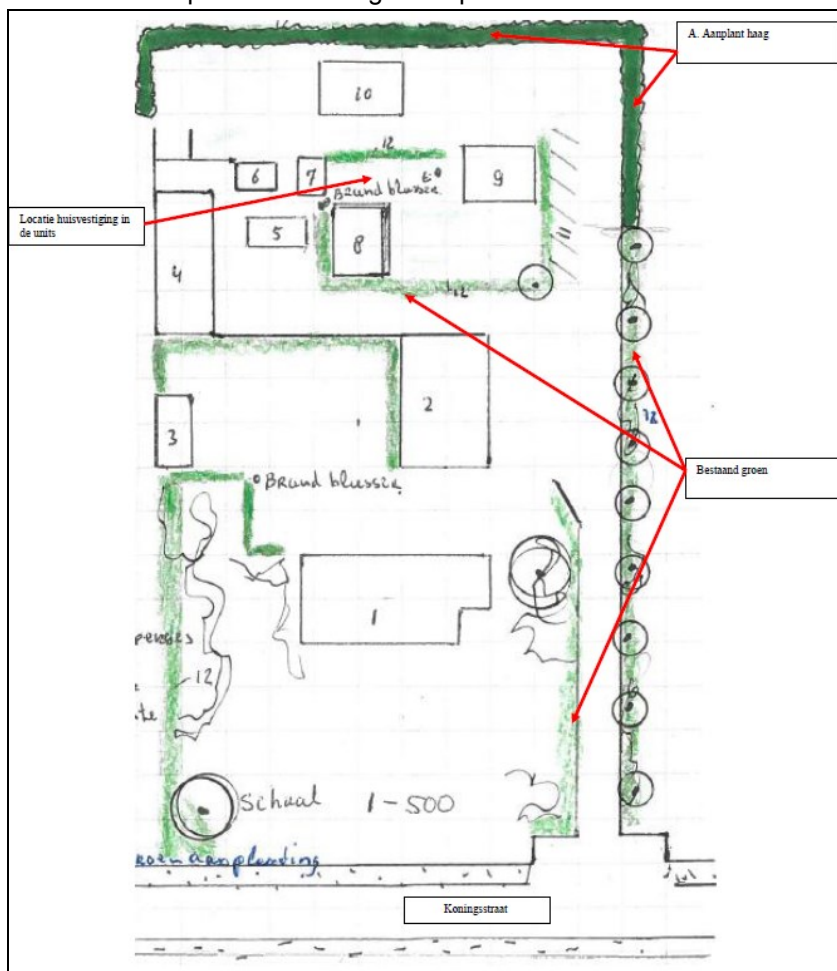
## 5.8 Landschappelijke inpassing

Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpassende huisvestingsruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in het Buitengebied dient er voldoende landschappelijk te worden ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing is geen separate module opgenomen in het kwaliteitskader. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing dient te worden ingepast en dat sprake dient te zijn van basiskwaliteit. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak en bij functiewijziging



van een gebouw dient er sprake te zijn van basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomst met 10% van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt.

De huisvesting van arbeidsmigranten in de units beslaat een oppervlakte van 196 m<sup>2</sup>. De verharding betreft reeds bestaande verharding en behoeft dan ook niet meegenomen te worden in de inpassing. Dit komt neer op 20 m<sup>2</sup> nieuw groen op de locatie.



Figuur 8. Landschappelijke inpassing

Met het voorgestelde inpassingsplan wat 40 m<sup>2</sup> omvat (zie figuur 8) wordt aan deze oppervlakte voldaan. Het volledige inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

De inpassing wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geregeld in het bestemmingsplan.

## 6. | Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een omgevingsvergunning een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan op gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In onderhavig bestemmingsplan vindt kostenverhaal plaats via een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst betreft tevens een planschadeverhaalsovereenkomst.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

### 6.3 Conclusie belangenafweging

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

Naam van de berekening: Berekening vig.verg. tbv huisvesting  
arbeidsmigranten De Koningstraat 14

Gemaakt op: 24-11-2014 9:54:38

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: De Koningstraat 7

Berekende ruwheid: 0,16 m

Meteo station: Eindhoven

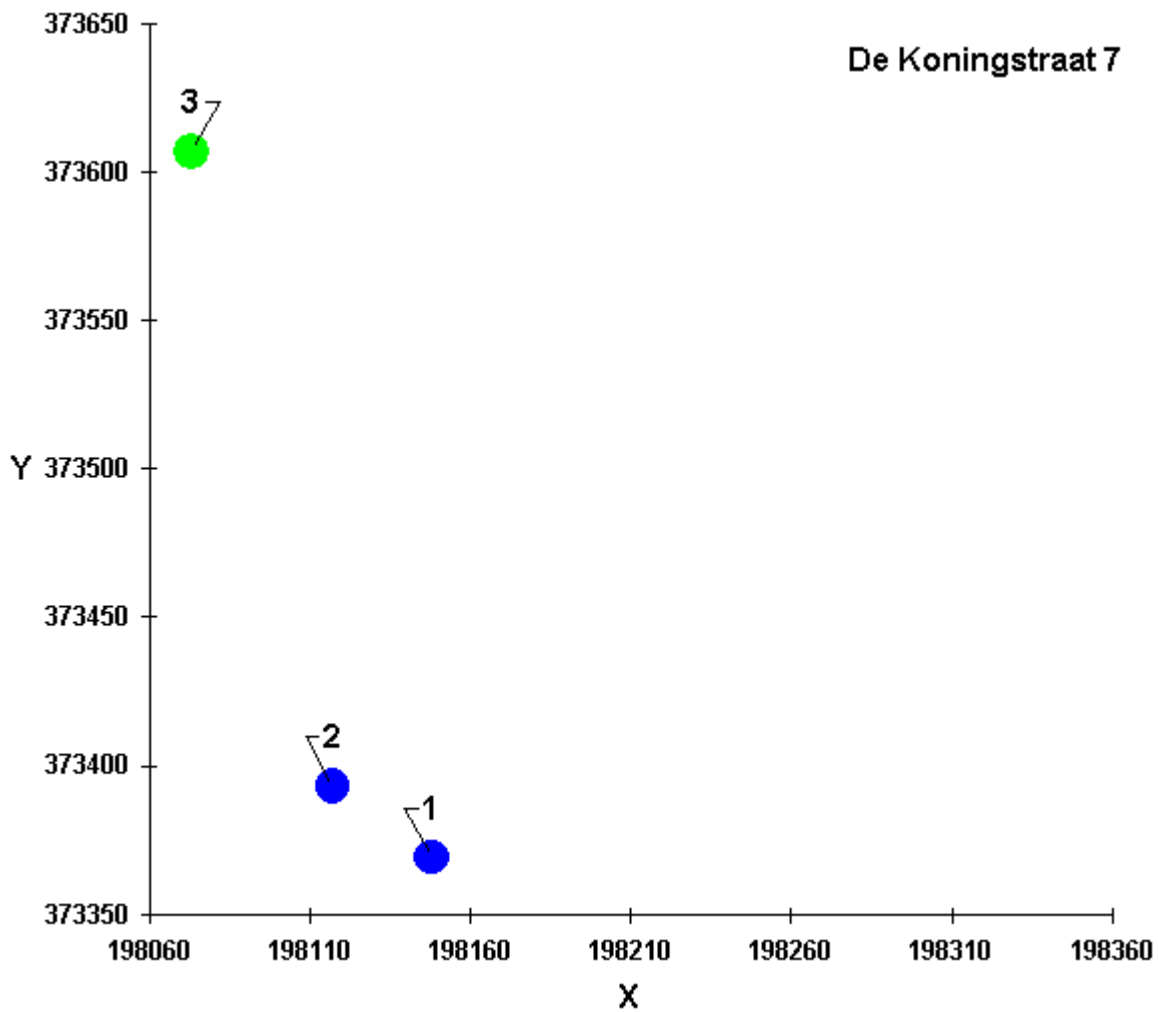
**Brongegevens :**

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	legkippen	198 148	373 369	4,0	5,0	0,50	4,00	7 237
2	Varkens	198 117	373 393	4,0	5,0	0,50	4,00	10 457

**Geur gevoelige locaties:**

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	De Koningstraat 14	198 073	373 607	14,0	4,0

### De Koningstraat 7



# Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)

## Legalisatieproject huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

### ALGEMENE GEGEVENS

(Bedrijfs-)naam :

Straat en huisnummer :

Postcode en plaats :

Telefoonnummer(s) :

E-mailadres :

Nouwen-Buitendijk

De Koningstraat 14

5984 NJ KONINGSLUST

077 4652598

[info@aspergesvanhetveld.nl](mailto:info@aspergesvanhetveld.nl)



## **1. Aanleiding en motivering van de bedrijfsontwikkeling**

Nouwen-Buitendijk exploiteert een aspergeteeltbedrijf. Het bedrijf is gehuisvest aan De Koningstraat 14, 5984 NJ te Koningslust. Ter ondersteuning van de bedrijfsvoering wordt jaarlijks tijdelijk gebruik gemaakt van de inzet van arbeidskrachten. Als gevolg van een gemeentelijke beleidswijziging is het noodzakelijk dat de huidige tijdelijke huisvesting van deze arbeidskrachten wordt gewijzigd. Hierna volgt een nadere onderbouwing.

Het is tot op heden onmogelijk gebleken om de benodigde arbeidskracht in te vullen door Nederlandse ingezetenen. Daarin is dan ook de reden gelegen om gebruik te maken van arbeidsmigranten. Omdat de benodigde inzet zich beperkt tot de oogperiode van asperges, beperkt de vraag naar arbeidskrachten zich tot de maanden april, mei en juni.

Gelet op de huidige arbeidsmarkt in de regio staat de vraag naar tijdelijke arbeidsmigranten vast. Uiteraard moeten deze arbeidsmigranten gehuisvest worden. Voor de mensen zelf en voor hun omgeving is goede huisvesting noodzakelijk. Zowel door de Provincie Limburg maar zeker ook door de gemeente Peel en Maas heeft een (aanzienlijke) beleidswijziging plaatsgevonden die ook verankerd is in gemeentelijke regelgeving. Deze wijziging noopt tot een wijziging van de bestaande situatie met besteding van de bestaande behoefte aan huisvesting. In paragraaf 2.2. wordt toegelicht waarom huisvesting op het agrarisch bedrijf noodzakelijk is.

De bedrijfsontwikkeling richt zich op het voortzetten van de huidige bedrijfsvoering en bedrijfsomvang zoals deze momenteel plaatsvindt. Er zijn op dit moment geen plannen voor uitbreiding, verbreding, extensivering etc. Een wezenlijk onderdeel van een goede bedrijfsvoering bestaat uit een adequate zorg voor het personeel inclusief een goede huisvesting.

## **2. Ontwikkeling bedrijf**

### **2.1. Soort bedrijf**

Hoofdtak : Teelt van asperges

Neventak : N.v.t.

Er is geen sprake van omschakeling.

### **2.1.1 aantonen aantal arbeidskrachten huidige bedrijfsvoering**

Bij dit document zijn twee bijlages bijgevoegd. In een document het aantal oppervlakte asperges hier willen wij nog aan toevoegen dat 5.85 ha asperges geteeld worden onder mini tunnels, de overige ha onder zwarte plastic. Daarnaast een document met aantal personeels leden en gemaakte uren tijdens asperge oogst 2014. Hier staan twee medewerkers bij die niet gehuisvest hoeven te worden. Daar een persoon de dochter betreft en een persoon de buurjongen. Namen: Siebers, G.P.M & Nouwen, C.R.W.

### **2.2. Ruimtelijke ontwikkeling bedrijf**

#### **Behoefte**

De huidige situatie wordt gekenmerkt door een gedeeltelijke huisvesting in sta-caravans en een gedeeltelijke huisvesting in units. Vanuit de behoefte aan huisvesting in de vorm van short-stay is beoogd de arbeidsmigranten volledig te huisvesten in units, die structureel zijn/worden geplaatst.

#### **Alternatieven**

Onderzocht is of adequate alternatieve huisvesting mogelijk is. Dat blijkt niet het geval. Huisvesting in reguliere woning is niet mogelijk vanwege een tekort aan beschikbare woningen. Ook extern beschikbare huisvesting blijkt niet mogelijk. Er zijn geen nabijgelegen ondernemers die ruimte beschikbaar hebben. Voort is gebleken dat de aangeboden huisvesting niet adequaat is. Ten eerste blijkt vroegtijdige reservering noodzakelijk waardoor, zo er al mogelijkheden zijn, vanwege de gewenste flexibiliteit extra kosten gemaakt moeten worden. Ten tweede is een huurprijs van € 85,00 tot € 90,00 per medewerker per week hoog afgezet tegen de kosten bij huisvesting op eigen bedrijf. Ten derde ontberen de onderzochte alternatieven enkele belangrijke voordelen die samenhangen met de huisvesting op eigen bedrijf.

#### **Huisvesten op locatie**

Vanwege het gebrek aan adequate alternatieven is huisvesting op locatie van het bedrijf aangewezen.

De meeste medewerkers werken al jaren voor het bedrijf. Door de huisvesting op eigen terrein is men in staat om toezicht te houden op de leefwijze en het gedrag van de werknemers. Het behoeft geen toelichting dat dit een belangrijke bijdrage levert aan het voorkomen van overlast en het ontstaan van onveilige situaties. Naast deze sociale controle gaat het ook om een sociale relatie die er bestaat tussen werkgever en werknemers. Zoals voor iedereen geldt komt een goede verhouding tussen werkgever en werknemer de arbeidsproductiviteit ten goede. Dat laatste is dan ook de reden dat de huisvesting voor de medewerkers kosteloos aan wordt geboden. Tenslotte blijkt ook uit eigen onderzoek onder de medewerkers dat er grote waardering bestaat voor de huidige huisvesting op het eigen terrein.

### Bestaande bebouwing

Bestaande bebouwing is niet beschikbaar omdat alle ruimtes op dit moment in gebruik zijn voor de reguliere bedrijfsvoering en als zodanig ook beschikbaar moeten blijven gelet op de geschetste bedrijfsontwikkeling. Het onderzoeken of bestaande bebouwing geschikt kan worden gemaakt, is dan ook niet aan de orde.

### Situatieschets

Als bijlage is een situatieschets toegevoegd van de bestaande en nieuwe situatie.

Tabel nieuwe situatie (woonunits):

		Oppervlakte (m2)
1	Permanente unit	54 m2
2	Permanente unit	50 m2
3	Permanente unit	50 m2

### Algemene bedrijfsgegevens

Ondernemer:

Naam: H.J.P. Nouwen-Buitendijk

Geboortedatum: 13-01-1962

Hoofdberoep: Ondernemer

Nevenberoep: N.v.t.

Losse arbeidskrachten:

Aantal personen fulltime: 12

Is de continuïteit van het bedrijf, voor de komende 10 jaar (bestemmingsplanperiode) gegarandeerd?

- Gezien de leeftijd van de huidige ondernemer is deze vraag niet van toepassing

### Bijlage bij BOP

1. Een situatieschets op schaal van de bestaande en nieuwe situatie waarop het gebruik van gebouwen en bouwwerken is aangegeven.
2. Overzicht oppervlakte asperge.
3. Kostprijs urenoverzicht.

Aldus naar waarheid ingevuld,

Plaats:

Koningslust

Datum:

12-00-2014



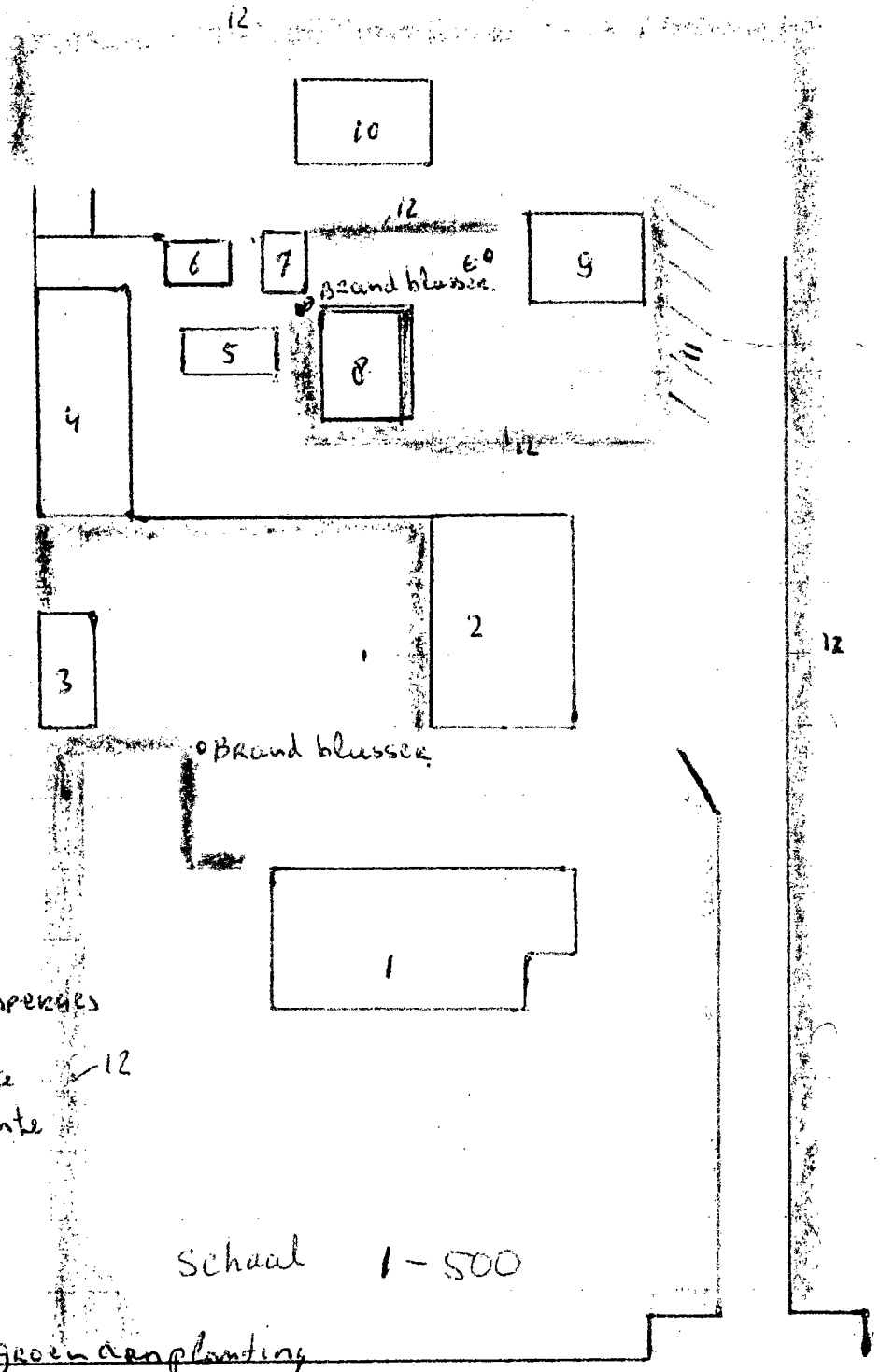


Nouwen Buidendyk.

De koningstraat 14

5904 N7 14.

Koningslust



- 1 Woonhuis
- 2 WERK Plaats
- 3 Linnhuis
- 4 Kortere Ruimte Asperges
- 5 Kantine
- 6 Doche toilet ruimte
- 7 Doche toilet ruimte
- 8 Unit 4 pers
- 9 Unit 4 pers
- 10 Unit 4 pers
- 11 Packeer Plaats
- 12 Coniferen & groen aanplanting

Schaal 1-500

107.70 m<sup>2</sup>