



# Onderbouwing Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

---

Locatie 4: Witdonk 20 te Meijel

Bijlage 3 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	15
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	17
6.	Uitvoerbaarheid	26

# 1. | Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Witdonk 20 te Meijel wordt door de heer R.M. Boers (verder: initiatiefnemer) een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. De teelten van het bedrijf bestaan in hoofdzaak uit het kweken van potplanten (helleborussen) onder glas (circa 1,54 hectare) en daarnaast het kweken van potplanten (helleborussen) in de volle grond (circa 4,41 hectare). Initiatiefnemer heeft momenteel geen voorziening voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op zijn locatie.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 10 tijdelijke arbeidskrachten in de bedrijfswoning. De huisvesting vindt plaats op het perceel, kadastraal bekend gemeente Meijel, sectie F nummer 1889, plaatselijk bekend Witdonk 20 te Meijel. 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 binnen de bedrijfswoning huisvesten van 10 tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf;
2. Buiten de periode dat er op het bedrijf behoefte is aan huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten zal de huisvestingslocatie gebruikt worden voor het huisvesten van maximaal 10 tijdelijke arbeidskrachten welke werkzaam zijn op andere agrarische bedrijven;

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

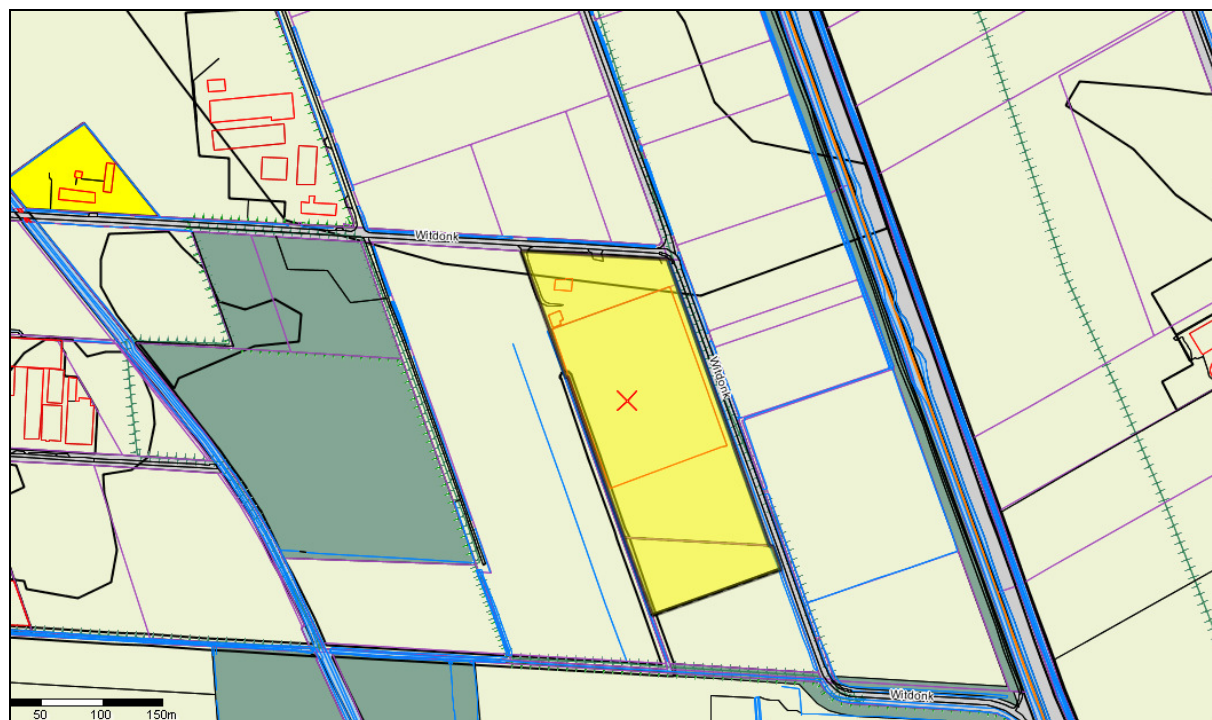
## 1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Meijel, circa 2 kilometer ten zuiden van de kern Meijel. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, agrarische bedrijven en woningen. Het bouwvlak van de locatie is 3,13 hectare groot en bestaat uit het kadastrale perceel Meijel, sectie F, nummer 1889, plaatselijk bekend Witdonk 20 te Meijel.

## 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 – Glastuinbouw' en de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 6 bn' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



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

Volgens artikel 4 van het bestemmingsplan buitengebied zijn de voor 'Agrarisch – Glastuinbouw' aangewezen gronden bestemd voor agrarisch bedrijfsmatig gebruik in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, al dan niet met als nevenactiviteit een niet grondgebonden- bedrijfstak.

Onder strijdig gebruik bij de bestemming Agrarisch – Glastuinbouw wordt op basis van artikel 4.5.1 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 6 bn' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' kent geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling.

Concluderend kan worden gesteld dat het huisvesten van maximaal 10 tijdelijke arbeidskrachten ingevolge het vigerende bestemmingsplan momenteel niet is toegestaan op de locatie Witdonk 20 te Meijel.

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 zowel aan de noordzijde als aan de oostzijde gevormd door de Witdonk. 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 een potplantenkwekerij. 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 welvend 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.

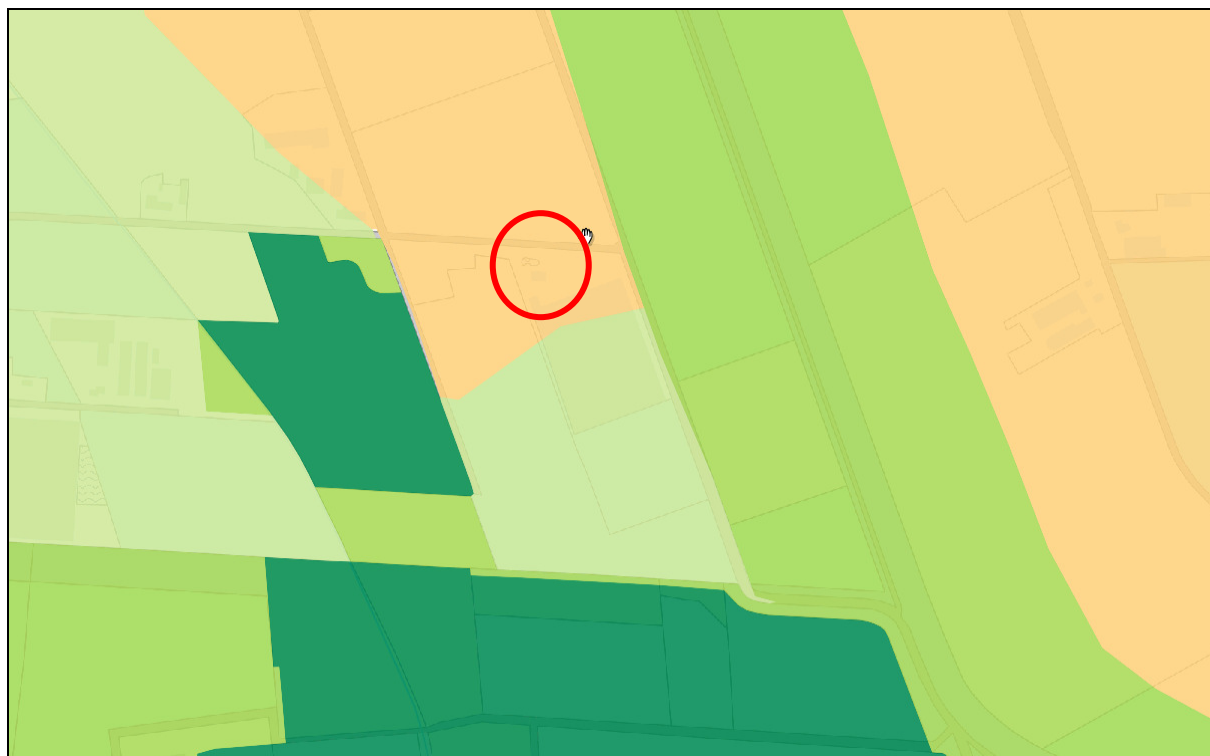
## 3.2 Provinciaal beleid

### 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.

De locatie is gelegen in POL perspectief P4 Vitaal landelijk gebied.



Figuur 3. Uitsnede POL (actualisatie januari 2011)



Perspectief 4 heeft betrekking op overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. In Noord- en Midden Limburg valt het perspectief vrijwel overal samen met verweavingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor. Soms gaat het om oud-bouwlonden waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of met landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die voor kunnen komen zijn stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. De gebiedsafbakening van P4 is indicatief.

### **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.



Figuur 4. Uitsnede Structuurplan Buitengebied Peel en Maas (kaart 17 december 2008)

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

*Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:*

- versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open (lees onbebouwde) beekdalen met beplantingen loodrecht op de beek;
- speciale aandacht voor voldoende ruimte voor water;
- behoud van de relatief open beekdalen;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door perceelsrand beplantingen langs de kavels en percelen;
- realisatie van beekherstel;
- de aanleg van een droge en natte ecologische verbindingzone en/of natuurvriendelijke oevers langs de beek.

*Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:*

- ruime toelating van grondgebonden landbouwkundige functies, die een bijdrage leveren aan het behoud en de versterking van de landschappelijke openheid en de actuele en potentiële natuurwaarden (voornamelijk rundveehouderij);
- waar mogelijk wordt extensief beheer van graslanden gestimuleerd (o.a. via Agrarisch Natuurbeheer en Koopmansgelden), evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- bieden van ruimte voor water (beekherstel en waterberging);
- nieuwe economische dragers zijn in kleinschalige vorm toelaatbaar aan de randen.

**Conclusie**

De ontwikkeling is passend binnen de gebiedstypologie Beekdal omdat het om bestaand glastuinbouwbedrijf gaat.

## 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 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 262 m<sup>2</sup>. Dit is voldoende voor het huisvesten van 10 personen. Daarnaast zijn er 2 douches en 2 toiletten aanwezig. Ook dit is voldoende voor het huisvesten van 10 arbeidskrachten. Er zijn in totaal 2 kookgelegenheden met 8 kookpitten aanwezig. Dit is voldoende voor het huisvesten van 10 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 10 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.*
- Afdracht verblijfsbelasting.  
*Initiatiefnemer wordt verplicht om verblijfsbelasting te betalen.*
- Gebruiksmelding; omgevingsvergunningplicht en/of bestemmingsplan  
*Initiatiefnemer heeft in het kader van het Bouwbesluit geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig, aangezien er niet meer dan 10 personen gehuisvest worden. Wel is voor onderhavig planvoornemen 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.

Uitgangspunt bij het toestaan van het short-stay huisvesten van meer dan 4 en maximaal 10 personen in woningen, zowel binnen als buiten de rode contour is dat minimaal aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. Short-stay huisvesting binnen de rode contour is toegestaan, met dien verstande dat per straat maximaal 10% van het aantal woningen en maximaal 2 woningen aan elkaar worden gebruikt voor short-stay huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in één straat.  
*In onderhavige situatie is er sprake van een bedrijfswoning gelegen buiten de rode contour.*
- b. Short-stay huisvesting buiten de rode contour is toegestaan, met dien verstande dat deze mogelijkheid wordt beperkt tot het gebied van de "kernrandzone", "oude verdichte bouwlanden" en "ontwikkelingszone bebouwingslinten" deel uitmakende van de structuurvisie buitengebied Peel en Maas. Deze beperking geldt niet voor short-stay in agrarische bedrijfswoningen. Het bepaalde onder a. geldt niet voor huisvesting buiten de rode contour. Voor locaties binnen het gebied van Klavertje 4 wordt gehandeld zoals omschreven in artikel 1.14  
*Er is sprake van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in een bedrijfswoning. De beperking van de genoemde gebieden is derhalve niet van toepassing.*
- c. Op het perceel moet in voldoende mate worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein.  
*Er worden 5 parkeerplaatsen aangelegd. Dit is voldoende voor het aantal arbeidskrachten in de bedrijfswoning.*
- d. De oppervlakte van de woning dient voldoende te zijn, te weten minimaal 10m<sup>2</sup> omsloten leefruimte per bewoner;  
Er is een omsloten leefruimte aanwezig van 262 m<sup>2</sup> in de bedrijfswoning. *Dit is voldoende voor de huisvesting van 10 personen in de woning.*
- e. Er dient sprake te zijn van minimaal 1 toilet, 1 douche en 1 kookgelegenheid (minimaal 4 pitten) per 8 personen.  
*Er zijn in de woning 8 kookpitten aanwezig. Dit is voldoende voor de huisvesting van 10 personen in de woning. Daarnaast zijn er 2 douches en 2 toiletten aanwezig. Ook dit is voldoende voor het huisvesten van 10 arbeidskrachten.*

Verder zijn in het beleid de volgende voorwaarden opgenomen:

- a. 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.*
- b. 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 2 kooktoestellen met elk 4 kookpitten aanwezig zijn. Dit is voldoende voor het huisvesten van 10 tijdelijke arbeidskrachten.*
- c. Er dient minimaal 10 m<sup>2</sup> omsloten leefruimte (lengte x breedte van het gebouw) aanwezig te zijn.  
*Uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van een totale oppervlakte van 262 m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat de oppervlakte per persoon conform beleid 10 m<sup>2</sup> bedraagt.*
- d. 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 de ingediende bouwtekening 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:

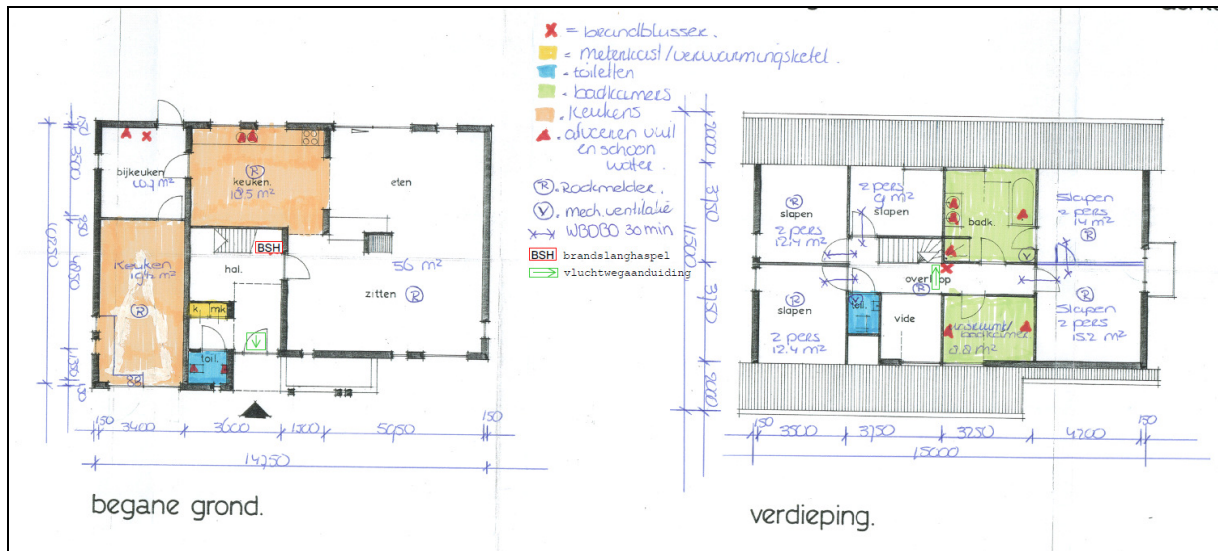
1. Het binnen de bedrijfswoning huisvesten van 10 tijdelijke arbeidskrachten benodigd voor het eigen bedrijf.
2. Buiten de periode dat er op het bedrijf behoefte is aan huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten zal de huisvestingslocatie gebruikt worden voor het huisvesten van maximaal 10 tijdelijke arbeidskrachten welke werkzaam zijn op andere agrarische bedrijven.



Figuur 5. Overzichtstekening planvoornemen.

Voor de aanpassing van de bedrijfswoning 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 is de bouwtekening toegevoegd van de huisvesting.



Figuur 6. Bouwtekening 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 (interne verbouwing)

### 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

---

<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)

geluidsgevoelige objecten binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de begripsbepaling van de Wet geluidhinder wordt een logiesgebouw niet aangemerkt als een 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*

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.

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.

Voor het aspect geur is geen onderzoek noodzakelijk. In onderhavige situatie is er sprake van huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in een bestaande woning waardoor reeds sprake is van een geurgevoelig object.

Omliggende bedrijven worden dan ook niet door de ontwikkeling in hun (milieu)gebruiksruimte aangetast.

## **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er reeds sprake is van een geurgevoelig object waardoor de ontwikkeling omliggende bedrijven niet belemmerd in hun (milieu)gebruiksruimte.

### *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 10 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. Onderhavig planvoornemen voorziet in een interne verbouwing en functiewijziging van een bedrijfswoning. Derhalve 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 circa 600 m van de N275. Door de brandweer wordt aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen over de A67 plaatsvindt. De N275 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 N275 behoeft het groepsrisico niet te worden verantwoord. De planlocatie is verder direct aan de Witdonk 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)
Witdonk 19	Rundveehouderij	0149	185	30	10	30

De rundveehouderij is op een grotere afstand gelegen van het plangebied en vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

### Conclusie

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

## 5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen geen kabels, leidingen en straalpaden. Bovendien betreft het planvoornemen een gebruikswijziging en een inpandige verbouwing en derhalve geen belemmering.

## 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 enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht 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 de bedrijfswoning. 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 de bedrijfswoning 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 bedrijfswoning 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. Aangezien met het planvoornemen de grond niet wordt verstoord, er is immers sprake van bestaand bebouwing, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

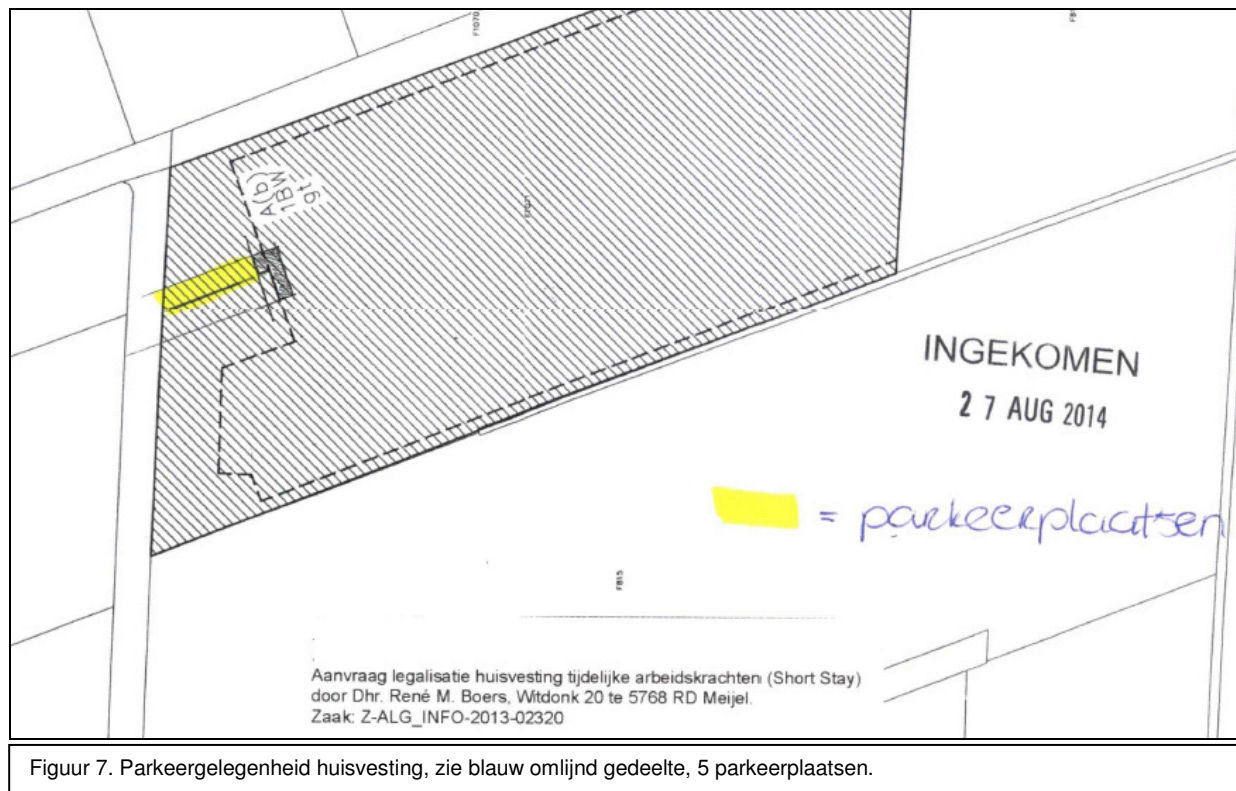
### *5.6.2 Cultuurhistorie*

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 10 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. Er worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd. In figuur 7 zijn de parkeerplaatsen weergegeven.



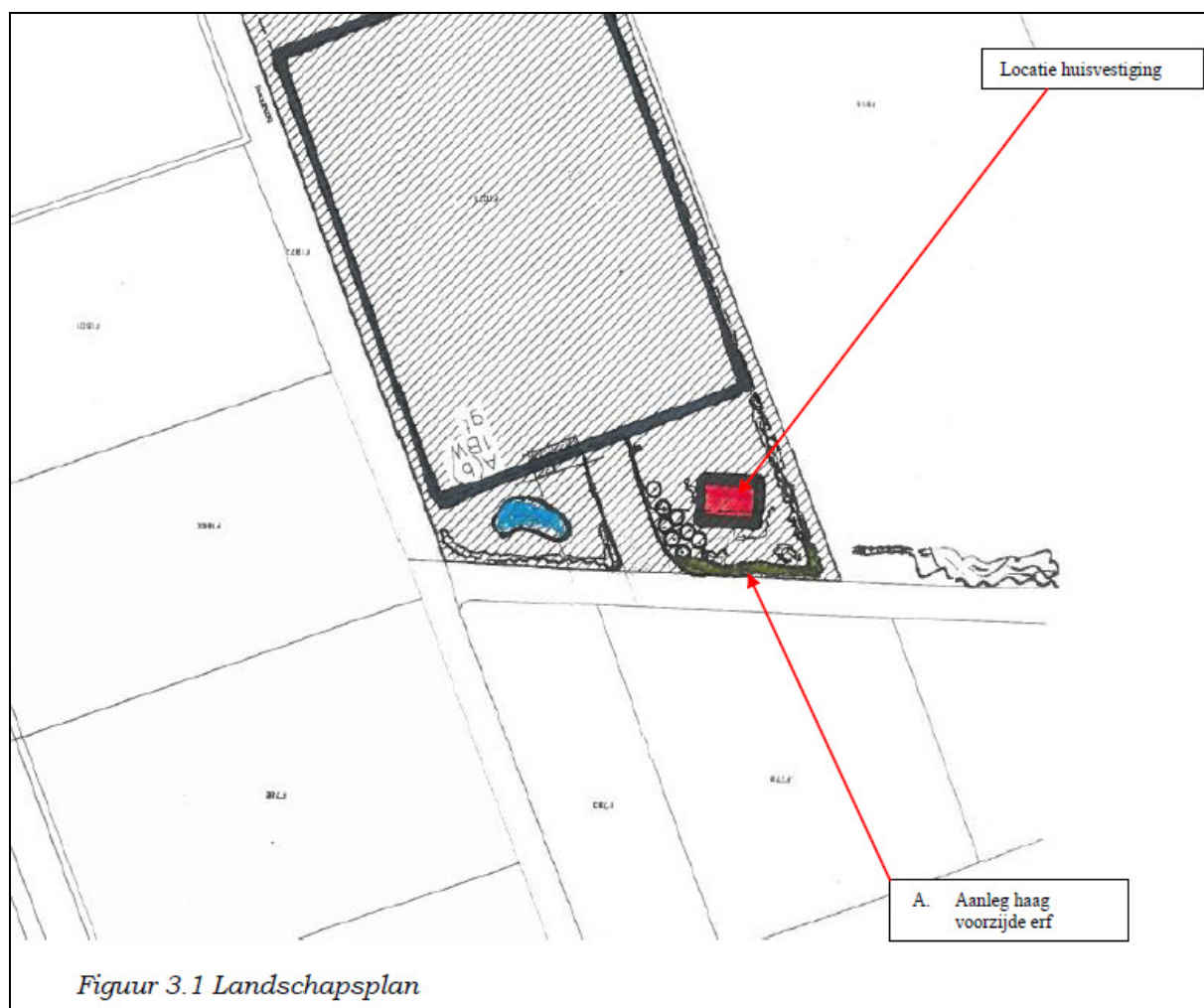
Figuur 7. Parkeergelegenheid huisvesting, zie blauw omlind gedeelte, 5 parkeerplaatsen.

De Witdonk is een weg in het buitengebied bij Meijel. 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 overeenkomt met 10% van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt.

De huisvesting van arbeidsmigranten de bestaande bedrijfswoning beslaat een oppervlakte van 262 m<sup>2</sup>. De locatie betreft reeds bestaande verharding en behoeft dan ook niet meegenomen te worden in de inpassing. Dit komt neer op 26 m<sup>2</sup> nieuw groen op de locatie.



*Figuur 3.1 Landschapsplan*

Figuur 8. Landschappelijke inpassing

Met het voorgestelde inpassingsplan wat 30m<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.

# Bedrijfsontwikkelingsplan

## Kwekerij René Boers BV

---

Dhr. René Boers heeft in 1995 het bestaande bedrijf gelegen aan de Witdonk 20 te 5768 RD Meijel gekocht en is vanaf toen daar een plantenkwekerij begonnen.

Bijna 10 jaar geleden heeft hij zich kunnen aansluiten bij de besloten groep kwekers van de Helleborus Gold Collection®. Deze besloten groep bestaat uit 3 kwekers in Nederland en 1 kweker in Frankrijk. De Helleborus Gold Collection® is de Mercedes onder de Helleborussen en door jarenlange ontwikkelingen in laboratoria e.d. laat deze plant de concurrent ver achter zich. Het is zelfs zo dat als iemand ooit voor deze plant gekozen heeft, hij/zij absoluut geen andere Helleborussen meer wil. Voor meer informatie over deze plant verwijzen we u graag naar [www.helleborus.de](http://www.helleborus.de)

Momenteel kweekt Dhr. Boers ca. 450.000 planten op jaarbasis maar ieder jaar is de vraag groter dan het aanbod. Met name in de kleinere potmaten en in de "naakte" Helleborussen (dit zijn Helleborussen zonder blad) zijn nog grote groei mogelijkheden. Hierin wil Dhr. Boers dan ook de komende jaren flink gaan groeien.

De doelstelling is om jaarlijks met 50.000 tot 75.000 planten te kunnen groeien tot zo'n 750.000 stuks over enkele jaren. Hiervoor is ruimte en personeel nodig. Hierbij wordt opgemerkt dat op dit moment niet duidelijk is op welke termijn de gewenste aantallen worden behaald. In overleg met de heer Vervaet van de gemeente Peel en Maas is besloten om in het bedrijfsontwikkelingsplan de algemene planning op te nemen. Gelet op de forse groei die het bedrijf voorstaat, dienen daarvoor extra werknemers te worden ingehuurd.

De benodigde ruimte wordt ten zuiden en ten westen van het huidige bedrijf gerealiseerd en hiervoor dienen professionele containervelden aangelegd te worden om de planten zo optimaal te kunnen kweken. Hiervoor worden de percelen kadastraal bekend onder nr. F1841 groot ca. 0,8 Ha en perceel F1839 groot ca 4 Ha gebruikt.

De uitbreiding van de containervelden zal planologisch mogelijk worden gemaakt in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Peel en Maas en de heer Boers. In dit gesprek is aan de zijde van de gemeente aangegeven dat er geen bezwaren zijn om de containervelden rechtstreeks toe te staan.

Ook zal t.z.t. gekeken moeten worden of de bestaande kassen op perceel F1888 uitgebreid moeten gaan worden. De Helleborussen worden in april opgepot en worden buiten op professionele containervelden opgekweekt. Ongeveer de laatste 6 weken voor aflevering aan de klanten, worden deze Helleborussen naar binnen gehaald om ze in bloei te trekken. Het moge duidelijk zijn dat indien er buiten uitgebreid gaat worden, het huidige glasoppervlak ook zal moeten volgen. Een overzicht van het Kadaster sluiten wij bij.

Verder is Dhr. René Boers bezig met het kweken van een nieuwe terrasplant die ook door dezelfde stekleverancier geleverd wordt als die van de Helleborus Gold Collection®. Ook deze plant mag alleen door een besloten groep (in deze 3 kwekers) gekweekt worden. Het gaat om de terras Hortensia en deze lijn heet de Kanmara®. De verwachtingen zijn dat deze Hortensia de "top of the Bill" onder de Hortensia's gaan worden. Hortensia's met hele grote bloemen en voor meer informatie over deze plant verwijzen we u graag naar <http://www.heuger-blumen.de/de/hortensien/fertigware/> Deze planten worden alleen verkocht in het hoogste segment, dus alleen naar de vakhandel en niets gaat naar de klok net zoals bij de Helleborussen.

Dit betekent dat Kwekerij René Boers BV aan personeel nodig zal hebben:

- Jan t/m Mrt: 20 personen (oogsten van Helleborussen en opzetten van de Hortensia teelt en uitzetten van de Hortensia's)
- Apr / Mei: 20 personen (oppotten van Helleborussen, velden klaar leggen en Hortensia's oogsten vanaf mei)
- Jun /Jul: 25 personen (Hortensia's oogsten, Helleborussen 1<sup>e</sup> keer uitzetten, onkruid wieden en voorbloeï plukken)
- Aug: 20 personen (onkruid wieden en voorbloeï plukken in de Helleborussen)
- Sep: 20 personen (onkruid wieden en 2<sup>e</sup> maal uitzetten van de Helleborussen)
- Okt: 25 personen (Helleborussen de kas in transporteren en aanvang oogst)
- Nov / Dec 70 personen ( Helleborussen oogsten en de kas in transporteren in 2 ploegen dienst).

Kwekerij René Boers BV heeft geen eigen personeel in dienst en maakt uitsluitend gebruik van uitzendkrachten, in deze buitenlandse arbeidsmigranten, voornamelijk mensen met de Poolse nationaliteit. Deze mensen dienen gehuisvest te worden op eigen terrein en hiervoor gebruikt Dhr. Boers de woning aan de Witdonk 20 te Meijel. Hiervoor heeft hij een aanvraag tot legalisatie ingediend voor het huisvesten van 10 arbeidsmigranten maar dit is niet voldoende. Om het bedrijf op de uitbreidingen voor te bereiden dient hij meer medewerkers te kunnen huisvesten. Dat betekent ook dat Dhr. Boers niet langer kan volstaan met 10 medewerkers in de bedrijfswoning. Kwekerij René Boers BV moet meer mensen kunnen huisvesten en hiervoor wil Dhr. Boers het aantal in de woning aan de Witdonk 20 te Meijel uitbreiden van 10 naar 12 en de bestaande garage gaan ombouwen tot woonruimte voor nog eens 8 medewerkers zodat hij totaal 20 medewerkers kan huisvesten.

Gezien bovenstaande planning moge het duidelijk zijn, dat Dhr. Boers deze huisvesting minimaal nodig heeft om de benodigde tijdelijke arbeidsmigranten te kunnen huisvesten. Deze medewerkers moeten op het eigen terrein gehuisvest worden zodat de mensen die werkzaam zijn op het bedrijf ook bij het bedrijf wonen en daardoor sneller en efficiënter kunnen werken. Dhr. Boers wil het graag nu in een keer goed regelen waarbij de nodige voorzieningen worden getroffen.

### **Financiële positie:**

Kwekerij René Boers BV met daarboven de beheersmaatschappij Boers Beheer BV heeft bijna geen vreemd vermogen. Alle groei en uitbreidingen worden uit eigen middelen gefinancierd.

Voor de nieuwe investeringen zal zij wel vreemd vermogen moeten gaan aantrekken, doch we verwachten hierin geen problemen.

De omzet in 2014 was ca. € 2.600.000,-- en het rendement ca 20%.

Kortom een gezond bedrijf met nog vele mogelijkheden.