



Onderbouwing Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

Locatie 32: Rooth 17-19 te Maasbree

Bijlage 31 bij de toelichting van het bestemmingsplan
huisvesting (tijdelijke) arbeidskrachten Peel en Maas

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Beschrijving bestaande situatie	5
3.	Beleidskader	6
4.	Planbeschrijving	17
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	19
6.	Uitvoerbaarheid	29

1. | Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rooth 17/19 te Maasbree wordt door Manders Aardbeien BV, (verder: initiatiefnemer) een agrarisch tuinbouwbedrijf geëxploiteerd. De teelten bestaan uit aardbeien (61.700 m²) en aardappelen (48.900 m²). Initiatiefnemer heeft momenteel reeds een voorziening voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op zijn locatie. Deze is gerealiseerd in een ruimte die voorheen in gebruik was als tijdelijke woonruimte. Hierin heeft de initiatiefnemer tijdelijk gewoond.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 10 arbeidskrachten en 16 arbeidskrachten extra in piekmomenten in een gedeelte van een loods op voornoemde locatie.

Initiatiefnemer is derhalve voornemens om op in een gedeelte van de bestaande bebouwing op het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie S, nummer 198, totaal groot 2846 m², plaatselijk bekend Rooth 17 Maasbree tijdelijke arbeidskrachten te huisvesten. 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

1. Het binnen een bestaande loods structureel huisvesten van maximaal 10 tijdelijke arbeidskrachten, benodigd voor het eigen bedrijf;
2. Het in tijdelijke units huisvesten van maximaal 16 tijdelijke arbeidskrachten tijdens piekmomenten (maximaal 3 maanden per jaar), benodigd voor het eigen bedrijf.

De omgevingsvergunning bouw voor de tijdelijke units in piekmomenten wordt met deze procedure niet aangevraagd. Als de units daadwerkelijk geplaatst worden, wordt hier alsnog een separate omgevingsvergunning bouw voor aangevraagd.

Deze procedure betreft enkel de gebruikswijziging van de loods en de gebruikswijziging voor het huisvesten in units. 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 Maasbree, circa 1180 meter ten oosten van de kern Maasbree. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Het plangebied (bouwvlak) is circa 5250 m² groot en is gesitueerd op een deel van de percelen bekend voormalige gemeente Maasbree, sectie S, nummer 198.

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', de aanduiding ontwikkelingszone bebouwingslint, deels de dubbelbestemming 'waarde archeologie – 3', deels de dubbelbestemming 'waarde archeologie – 4', de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3 ob' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 1. Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas (vastgesteld 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, een bestaande intensieve veehouderij, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' uitsluitend een intensieve veehouderij is toegestaan, een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een bestaande productiegebonden paardenhouderij, met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een grondgebonden bedrijf uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.

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' ook zijn er in het verleden geen vergunningen verleend waardoor het gebruik voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op de locatie Rooth 17 is toegestaan.

Ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3 ob', de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' kent geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling.

De dubbelbestemming 'waarde archeologie – 3' en 'waarde archeologie – 4' kent geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling aangezien er geen sprake is van de toename van bebouwing. Het gebouw waarin de tijdelijke arbeidskrachten worden gehuisvest is reeds aanwezig.

Concluderend kan worden gesteld dat het huisvesten van maximaal 10 tijdelijke arbeidskrachten in de bebouwing momenteel planologisch gezien niet is toegestaan op de locatie Rooth 17 te Maasbree.

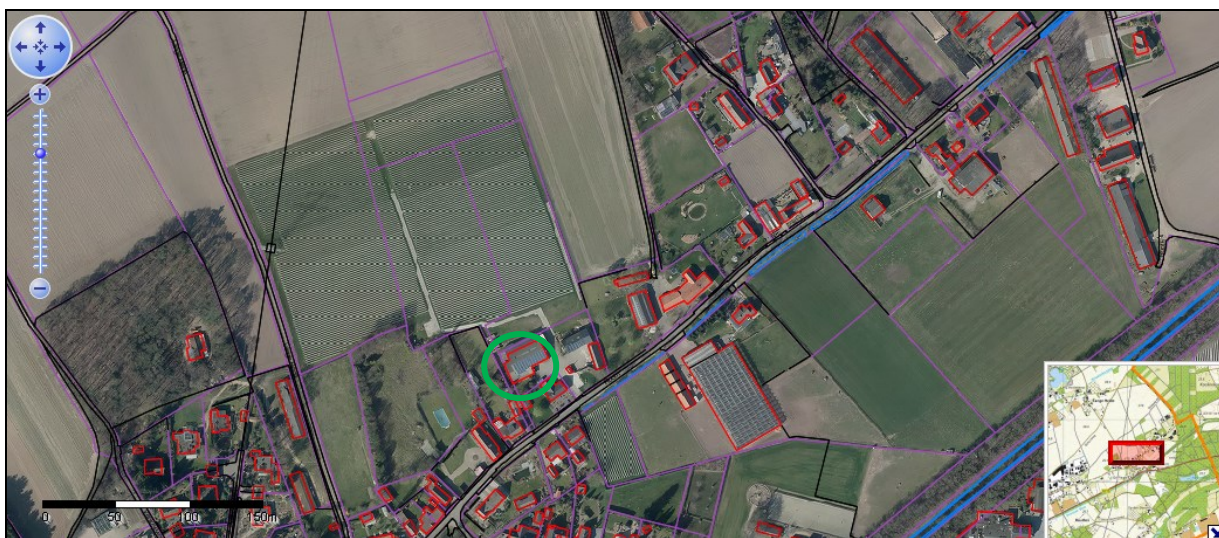
Als gevolg hiervan dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het doel van deze onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.

2. | Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De begrenzing van het plangebied ligt aan de Rooth en wordt aan de westzijde gevormd door de Lange Heide. 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 beslaat een agrarische functie en de vorm van teelt van aardbeien en aardappelen. In de directe omgeving van het plangebied zijn een grote verscheidenheid aan functies gelegen, zowel agrarische functies in de vorm van weiland als akkerland, containervelden, agrarisch bedrijfsmatige functies en woonfuncties.

3. | Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

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.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig*: Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
 - Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

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

Conclusie

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

3.1.2 Nationaal Waterplan

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

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

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

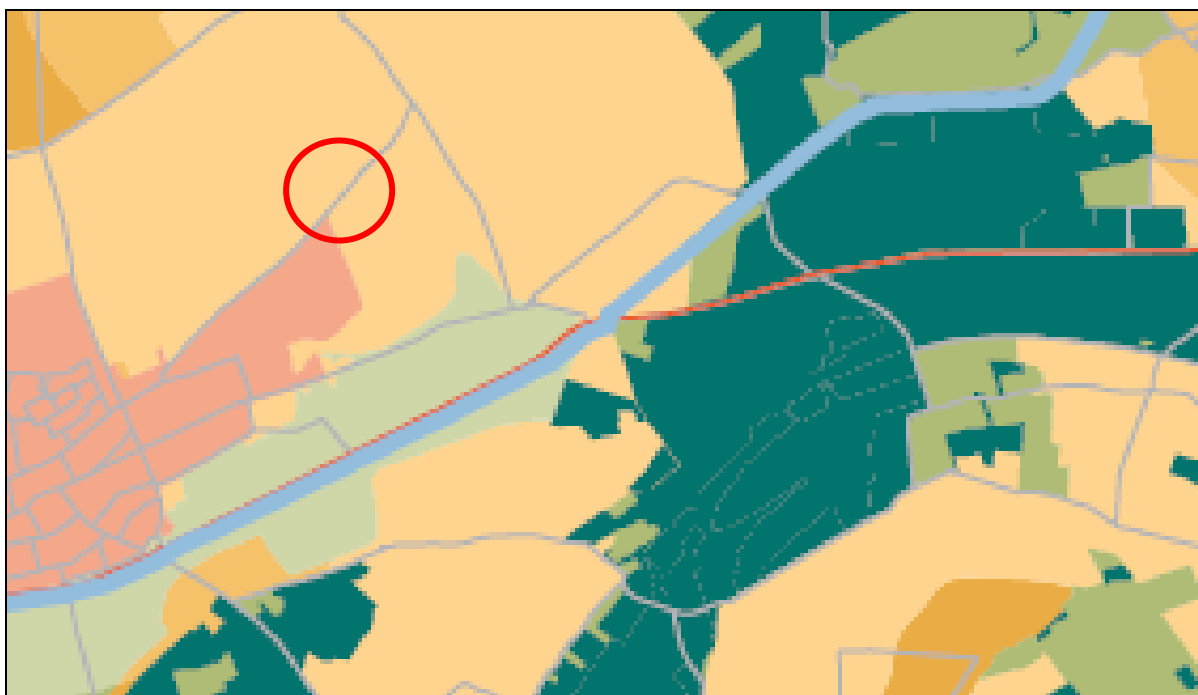
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

Het 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 P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme.



Figuur 3. Uitsnede POL (actualisatie januari 2014)

Het perspectief P5a “Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme” omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Dit kunnen oude bouwlanden zijn, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en/of gebieden met een landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn o.a. stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. Bijvoorbeeld door het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de toeristische sector, en (onder voorwaarden, zie 3.2.1) voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. De landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw. Nieuwvestiging van niet-grondgebonden landbouw is niet

mogelijk in P5a gebieden. Via de systematiek van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie 3.2.1) kan de doorontwikkeling van functies gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

We verwachten van gemeenten dat deze ruimtelijke ontwikkeling van niet-grondgebonden landbouw, grootschalige toeristisch-recreatieve functies en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied om advies aan ons zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

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

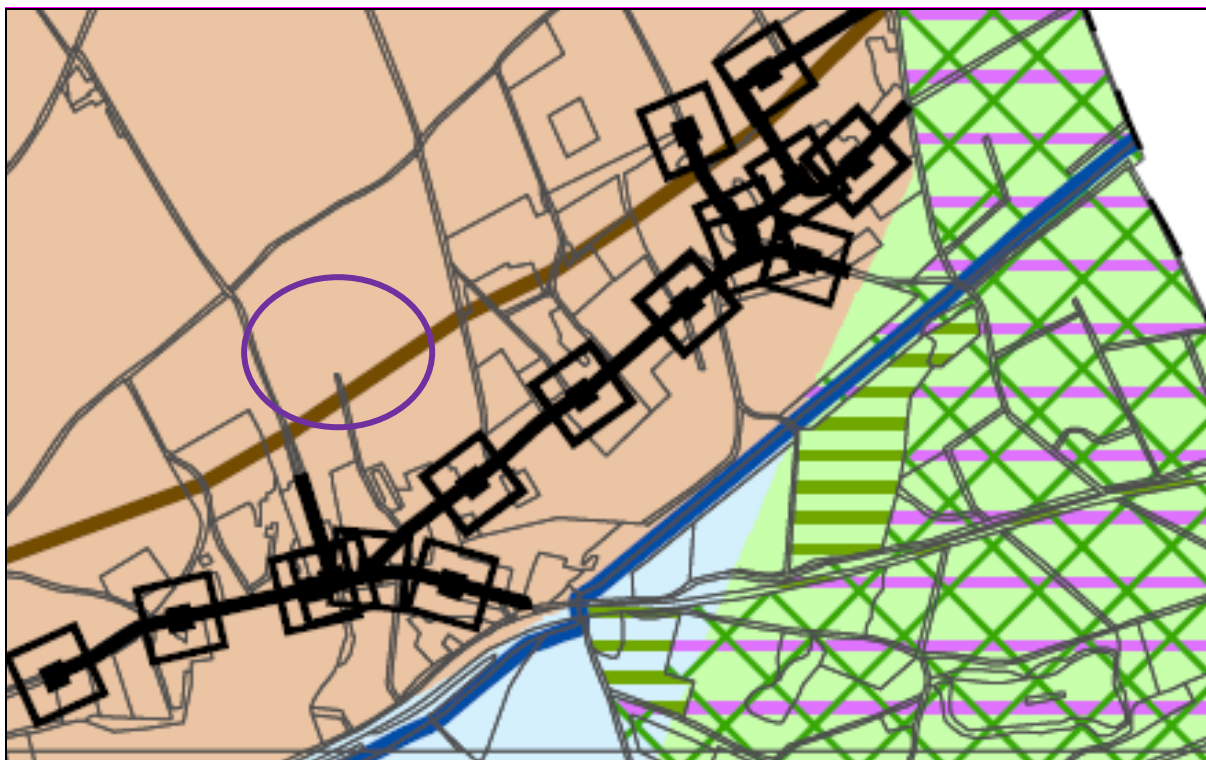
In de Structuurvisie Buitengebied welke op 21 december 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het beleid met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Peel en Maas gebundeld. Een groot gedeelte van het beleid is al vastgesteld. Door middel van de Structuurvisie Buitengebied worden zaken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

De Structuurvisie bestaat uit een aantal onderdelen:

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

Structuurplan 2008

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



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

Het planvoornemen is gelegen in de gebiedstypologie oude verdichte bouwlanden. 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 akkers met verdichte randen (clusters en linten van bebouwing) en doorzichten;
- behoud van cultuurhistorische waardevolle, open, bolle akkers en behoud van voldoende brede doorzichten vanuit de verdichte clusters en linten naar deze relatief open akkers;
- behoud van de relatief open (bolle) akkers vanwege de aanwezige archeologische en/ of cultuurhistorische waarden;
- realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door weg- en erfbeplanting in de clusters en linten;
- realisatie van een landschappelijk raamwerk t.b.v. een zorgvuldige inpassing van (nieuwe) economische activiteiten.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- ruime toelating van verschillende economische functies;
- verdere mening van de functies wonen (ruimte voor ruimte), werken (nieuwe economische dragers, recreatie en toerisme) en (verbrede) landbouw met name in de linten;
- binnen de landbouw een ruimte toelating van teeltondersteunende voorzieningen, m.u.v. de open bolle akkers.

Conclusie

Huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten is mogelijk binnen oude verdichte bouwlanden. Het betreft immers huisvesting in bestaande bebouwing en huisvesting in units binnen het bestaande bouwvlak.

Het onderdeel huisvesting tijdelijke arbeidskrachten uit de structuurvisie is nader uitgewerkt in de beleidsregels van het college.

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 short-stay huisvesting van maximaal 6 maanden per persoon per jaar.
- Artikel 5 geeft aan dat de oppervlakte 10-12 m² 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 voor wat betreft de huisvesting in de loods. Er is een omsloten leefruimte aanwezig van 150 m². Dit is ruim voldoende voor het huisvesten van 10 personen. Daarnaast is er douche, 1 ligbad, 2 toiletten en 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.
- 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 wordt 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 in de loods. De aanvraag ziet tevens toe op het huisvesten van 16 extra personen tijdens piekmomenten.

Toetsing aan beleidsregels huisvesting tijdelijke arbeidskrachten, versie februari 2014

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

- Nachtregister bijhouden.
Initiatiefnemer wordt verplicht gesteld om een nachtregister bij te houden. Er zal worden gecontroleerd of aan deze verplichting wordt voldaan.
- Afdracht verblijfsbelasting.
Initiatiefnemer wordt verplicht gesteld om verblijfsbelasting af te dragen. Er zal worden gecontroleerd of aan deze verplichting wordt voldaan.
- Gebruiksmelding; omgevingsvergunningplicht en/of bestemmingsplan
Initiatiefnemer heeft in het kader van het Bouwbesluit geen omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig, aangezien er maximaal 10 personen gehuisvest worden. 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.
- Voldoen aan het kwaliteitskader Peel en Maas
Het initiatief wordt ingepast conform het kwaliteitskader Peel en Maas. 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 4.5.1.1 'Huisvesting bij een bestaand agrarisch bedrijf' – 'Verbouwing/nieuwe bebouwing binnen het agrarische bouwvlak' van toepassing.

Onder de volgende voorwaarden wordt overwogen medewerking te verlenen aan een planologische procedure om bestaande agrarische bebouwing geschikt te maken dan wel nieuwbouw te realiseren 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 in de periode dat geen eigen mensen gehuisvest worden. Dit wordt dan ook niet planologisch geregeld.
- c. De huisvestingsgelegenheden voor het personeel worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.
- d. 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. Het college toetst bij de beoordeling daarvan in ieder geval op de volgende punten. Er dient op zijn minst:
 - een bedrijfswoning te liggen op hetzelfde bouwvlak, dan wel;
 - de bedrijfswoning door middel van een gekoppeld bouwvlak is gekoppeld aan het bedrijf waar de huisvesting plaatsvindt, dan wel;
 - een beheerder zijn aangesteld die woont in de bedrijfswoning en belast is met het toezicht en beheer. Dit wordt gewaarborgd in de exploitatievergunning.*Toezicht vindt plaats vanuit de op het zelfde bouwvlak gelegen bedrijfswoning. Het toezicht wordt verder verzekerd in de exploitatievergunning, welke wordt gecoördineerd met de bestemmingsplanprocedure.*
- e. Het maximale aantal te huisvesten mensen bedraagt 20 personen
In de aanvraag wordt uitgegaan van huisvesting van maximaal 10 personen voor maximaal 6 maanden per persoon per jaar. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- f. Indien sprake is van nieuwbouw en in pandige verbouw van een huisvestingsgedeelte bij een bedrijf ten behoeve van de geheel voor de eigen bedrijfsvoering benodigde tijdelijke arbeidskrachten, zijn woonunits niet meer toegestaan met uitzondering van de mogelijkheid om

tijdens de piekmomenten, na vooraf verkregen toestemming van de gemeente, voor maximaal 3 maanden tijdelijke woonunits te plaatsen voor de opvang van maximaal 20 personen; Na het verstrijken van deze termijn moet de bewoning in de woonunits worden beëindigd en dienen de units weer te worden verwijderd van het erf dan wel uit het zicht worden geplaatst, bijvoorbeeld binnen bestaande (agrarische) bebouwing.

In de aanvraag wordt uitgegaan van het huisvesten van maximaal 10 personen in de bestaande bebouwing. Daarnaast wordt uitgegaan van het huisvesten van maximaal 16 personen in piekperiodes in units.

Verder zijn in het beleid de volgende voorwaarden opgenomen:

- g. Er dient sprake te zijn van short-stay (huisvesting voor maximaal 6 maanden)
Uit uw aanvraag blijkt dat er sprake is van short-stay huisvesting voor maximaal 6 maanden.
- h. Er dient 1 douche, 1 wc en 4 pitten per 8 personen aanwezig te zijn
Uit de ingediende bouwtekeningen blijkt dat er 2 wc's, 1 douches, 1 ligbad en 8 kookpitten aanwezig zijn. Dit is voldoende voor het huisvesten van 10 tijdelijke arbeidskrachten.
- i. *Er dient minimaal 10 m2 omsloten leefruimte (lengte x breedte van het gebouw) aanwezig te zijn. Uit de ingediende bouwtekeningen blijkt dat er 150 m2 omsloten leefruimte zal worden gerealiseerd. Dit houdt in dat de oppervlakte per persoon, conform het beleid, meer dan 10 m2 bedraagt.*
- j. 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. Er dienen voor 10 personen 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Uit de ingediende tekeningen aanvraag blijkt dat er reeds 12 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Kwaliteitskader

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

De tegenprestatie dient te bestaan uit landschappelijke inpassing. Daarnaast is er in veel gevallen een aanvullende kwaliteitsverbetering (AK) van toepassing. Deze kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Dat kan zijn sloop, aanleg van natuur, versterking van het landschap, extra investering in architectonische kwaliteit. In het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas wordt de hoogte van de aanvullende kwaliteit nader uitgewerkt. Per gebiedstypologie is bepaald of en hoeveel maal aanvullende kwaliteit er gevraagd wordt. Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpandige huisvestingsruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in het Buitengebied dient er voldoende landschappelijk te worden ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing is geen separate module opgenomen in het kwaliteitskader. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing dient te worden ingepast en dat sprake dient te zijn van basiskwaliteit. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak en bij functiewijziging van een gebouw dient er sprake te zijn van

basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt 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:

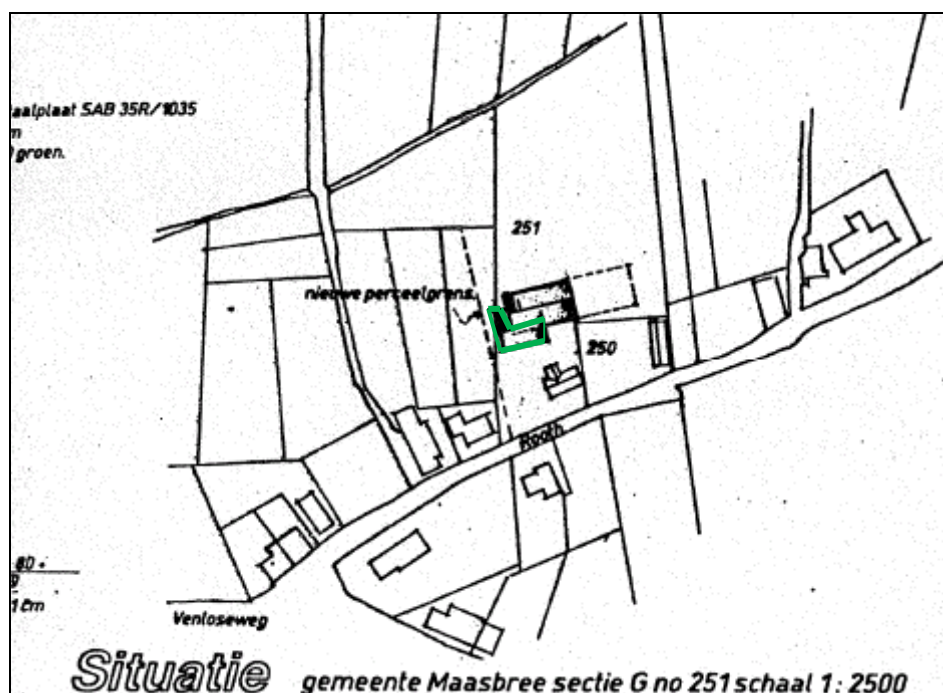
- de archeologische waarden- en verwachtingenkaart;
- ondergrenzen (uitgedrukt in oppervlakte en diepte) die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- archeologie als conditie op te nemen bij herzieningen van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

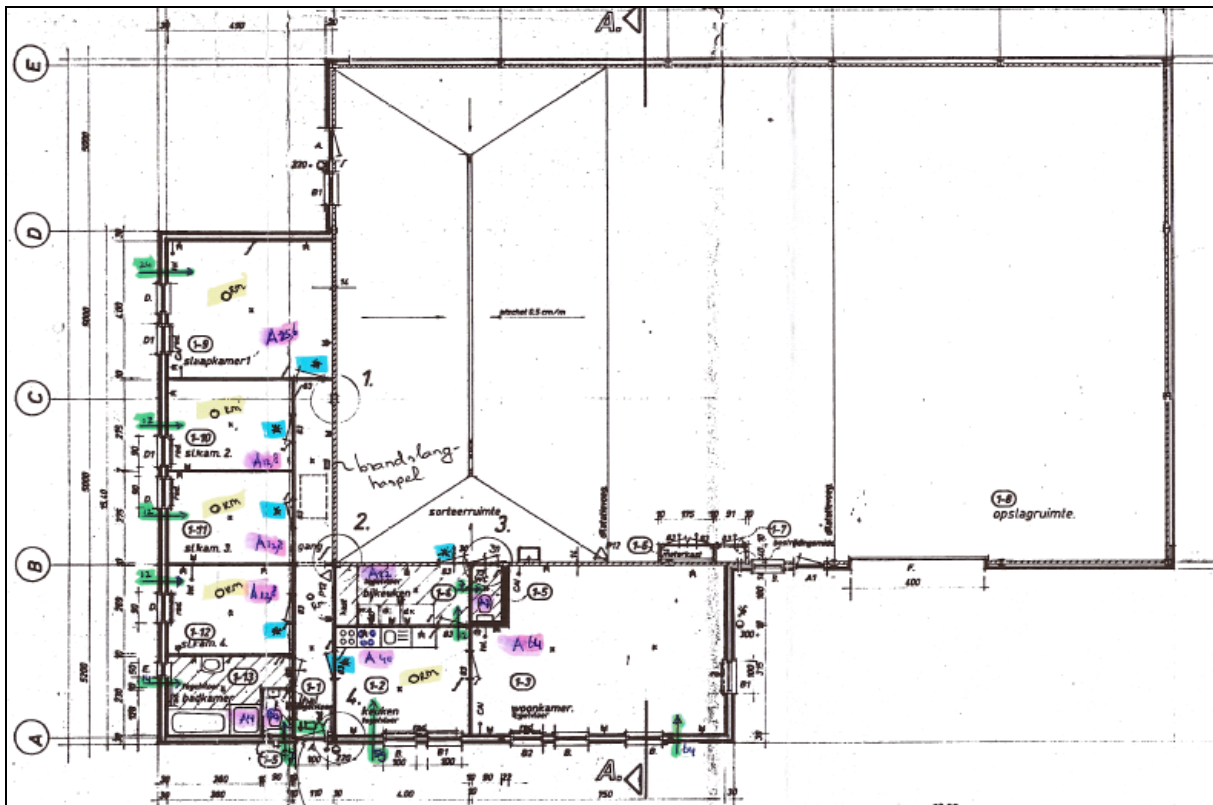
1. Het binnen een bestaande loods structureel huisvesten van maximaal 10 tijdelijke arbeidskrachten, benodigd voor het eigen bedrijf;
2. Het in tijdelijke units huisvesten van maximaal 16 tijdelijke arbeidskrachten tijdens piekmomenten (maximaal 3 maanden per jaar), benodigd voor het eigen bedrijf.



Figuur 5. Overzichtstekening planvoornemen. Zie groen omlijnd gedeelte

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 10 arbeidskrachten

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 voor brandcompartimentering.

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 milieu¹. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar met het normenstelsel uit de Wgh.

Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone wordt in beginsel beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai 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.

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

Geluidzone wegverkeer

Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximum snelheid groter is dan 30 km/uur. Een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van 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, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek 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

Geluid vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

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.

Geur

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

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen.

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	voorgndbelasting (ou _E /m ³)	achtergrondbelasting (ou _E /m ³)	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_E/m³ is sprake van een goede milieukwaliteit, buiten de bebouwde kom komt de maximale norm van 14 ou_E/m³ overeen met de milieukwaliteit tamelijk slecht. Vertaald naar de achtergrondbelasting is binnen de bebouwde kom een achtergrondniveau van maximaal 7,4 ou_E/m³ en buiten de bebouwde kom een achtergrondniveau van 28,3 ou_E/m³ 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 milieukwaliteit op dit moment minimaal redelijk 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 10 + 16 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.

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. Onderhavige locatie voorziet in een wijziging van het gebruik in een gevoelige functie wonen.

In 1994 is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de bouw van de bedrijfsloods met een tijdelijke bedrijfswoning. Hieruit bleek dat er geen verontreinigingen zijn in de bodem. Er is geen reden om nog een aanvullend onderzoek uit te voeren.

Conclusie

Bodem vormt daarmee geen belemmerende factor voor 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 spoor-wegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

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

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

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het

plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht.

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

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

In een omtrek van 250 meter van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen. Het eerste risicovolle bedrijf, zijnde vuurwerkopslag, is een gelegen op een afstand van 900 meter van het plangebied. Gezien voornoemde afstand ten opzichte van voornoemd bedrijf ten opzichte van onderhavig plan vormt deze geen belemmering.

Risicovol transport over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 230 meter van de N275. De N275 is de verbinding Weert – Venlo. 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 Rooth 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 binnen de waterlijn 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). Op een afstand van circa 3680 meter ten oosten van het plangebied is een aardgasleiding van de NV Gasunie gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied is het plangebied gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontour en zullen de effecten op het groepsrisico niet significant zijn.

Conclusie

Gezien de ligging buiten enig invloedsgedebied 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)
Rooth 29	Akkerbouwbedrijf	011,01 2	50	10	10	30
Rooth 16	Glastuinbouwbedrijf	011, 012	86	10	10	30
Venloseweg 41	Tuinbouwbedrijf	011,01 2	275	10	10	30
Provincialeweg 4	Recreatie (kampeerterrein en vakantiewoningen)	553, 552	128	30	0	50

De diverse agrarische bedrijven en het recreatiebedrijf zijn op een grotere afstand gelegen van het plangebied. De huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten vormt geen beperking voor genoemde bedrijven en voor het onderhavige planvoornemen.

Conclusie

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

5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

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

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 van een loods binnen het bestaand 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 in pandig plaats en de gebouwen bevinden zich in een technisch goede staat. In het pand bevinden zich dan ook geen beschermde soorten. Effecten op beschermde flora en fauna zijn dan ook uit te sluiten.

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

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

5.5 Waterhuishouding

5.5.1 Waterparagraaf

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

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

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

Grondwater

Voor deze ontwikkeling behoeft geen grondwater te worden aangeboord.

Afvalwater

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

Hemelwater

De ontwikkeling vindt plaats in een loods waarvoor al eerder een omgevingsvergunning bouw is verleend. Er wordt voor deze gebruikswijziging geen extra verharding aangelegd. Er hoeft dan ook geen extra hemelwater te worden geïnfiltreerd.

Overleg waterbeheerder

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m² toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding. Het plan hoeft dan ook niet te worden voorgelegd aan het waterschap Peel- en Maasvallei.

5.6 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 ligt het plangebied gedeeltelijk in Waarde – Archeologie 3 en gedeeltelijk in Waarde – Archeologie 4: gebied met een middelhoge archeologische verwachting.

Aangezien onderhavig planvoornemen niet voorziet in de het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.6.2 Cultuurhistorie

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

5.7 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.

Daarmee wordt aan deze voorwaarde voldaan, zie figuur 7.



Figuur 7. Situering 4 parkeerplaatsen

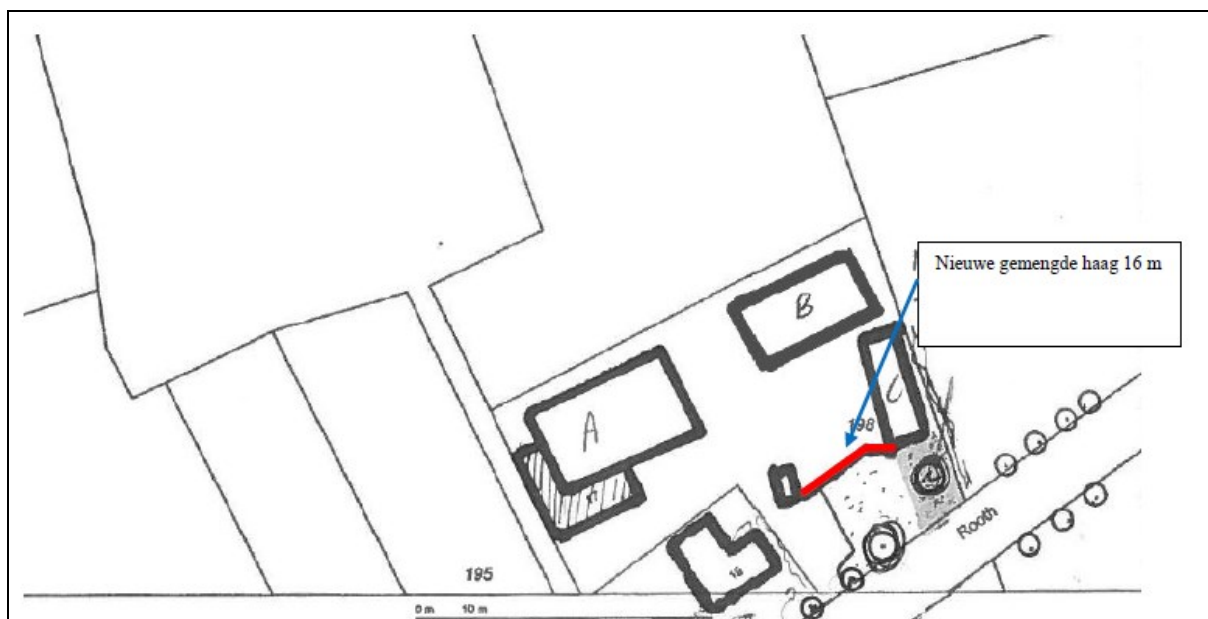
5.8 Landschappelijke inpassing

Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpannige 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.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpannige 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 arbeidskrachten in de bestaande bebouwing beslaat een oppervlakte van 150 m². Dit komt neer op 15 m² nieuw groen op de locatie. Uit het inpassingsplan blijkt dat er 16 m² groen wordt toegevoegd. Met het voorgestelde inpassingsplan (zie figuur 8) wordt ruim aan deze oppervlakte voldaan.



Figuur 8. Landschappelijke inpassing Rooth 17

De inpassing wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geregeld in het bestemmingsplan. Het volledige inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

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.

INGEKOMEN

20 MEI 2014

Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)

Legalisatieproject huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

ALGEMENE GEGEVENS

(Bedrijfs-)naam : MANDERS AARDBEIJEN B.V.
Straat en huisnummer : Rooth 19
Postcode en plaats : 5992 PE MAASBREE
Telefoonnummer(s) : 077-4652957
E-mailadres : janmanders@home.nl

Huidige bedrijfsadres (indien anders dan woonadres)

Straat en huisnummer :
Postcode en plaats : NUT

Beoogde bedrijfsadres (indien anders dan huidige bedrijfsadres)

Straat en huisnummer :
Postcode en plaats : NUT

Indien adres ongenummerd kadastrale gegevens

Gemeente/Sectie/Nummer : NUT

Gegevens adviseur

Organisatie :
Contactpersoon :
Telefoonnummer(s) : NUT
E-mailadres :

1. Aanleiding en motivering van uw bedrijfsontwikkeling

Beschrijf de belangrijkste punten van uw voornemen om tijdelijke arbeidskrachten te gaan huisvesten. Welke richting wilt u met uw bedrijf in de toekomst inslaan? Onderstaand een opsomming van aandachtspunten die u bij uw overwegingen kunt betrekken.

- Welke ambitie heeft u ten aanzien van uw bedrijf? Denk aan zaken als schaalvergroting, specialisatie, verbreding, extensivering, samenwerkingsverbanden, etc.
- Wat is de belangrijkste aanleiding voor u om tijdelijke arbeidskrachten te gaan huisvesting? Denk aan organisatorische ontwikkelingen, technische ontwikkelingen, wet- en regelgeving, etc.

2.02.

Bedrijfsontwikkeling Manders Aardbeien B.V.

Achtergrond

Vanaf 1990 telen wij aardbeien in de **vollegrond**. In 2004 zijn we gestart met het telen van aardbeien op **stelingen**. Door de stellingteelt zijn we in staat een hoger kwaliteitsniveau te waarborgen. Hierdoor kunnen we beter aansluiten op de (kwaliteits)vereisten & verwachtingen van onze (potentiele) afnemers/consumenten.

Met ingang van 2006 zijn we op kleine schaal gestart met de **teelt onder glas** (te Maasbree). In 2007 hebben we ons glasareaal succesvol uitgebreid door een locatie in Baarlo aan te kopen.

Ambitie

Wij ambiëren een gezond en succesvol bedrijf waarmee we nu en in de toekomst continuïteit kunnen garanderen. Continuïteit in de brede zin van het woord; zowel financieel als kwalitatief.

Kwaliteit stellen wij namelijk centraal in onze bedrijfsstrategie en onze producten. Daarbij kijken we continu naar mogelijkheden om commerciële kansen te benutten. Dit doen we vanuit een intrinsieke motivatie door op een innovatieve en succesvolle manier te ondernemen.

Als wij vooruit kijken naar waar wij over een aantal jaar willen staan, zien wij de volgende ontwikkelingen;

- **Stellingteelt uitbreiden;**

Op dit moment hebben we plannen om de stellingteelt verder uit te breiden.

Daarnaast zijn er plannen om de planten zelf te gaan opkweken. Op deze manier houden we het groeitraject van de plant zo lang mogelijk bij ons zelf, waardoor de kwaliteit continu gemonitord & bijgestuurd kan worden. (Eventuele knelpunten die kunnen optreden in het traject qua ziektes/bacteriën, kunnen op deze manier sneller gesignaleerd, dan wel bijgestuurd, worden.)

- **Rassen**

We willen naar de toekomst het aanbodtraject gaan verbreden. Dat betekent dat we van plan zijn meer/verschillende rassen gaan telen. Dit stelt ons in staat een langere periode aardbeien aan te bieden; we willen vanaf maart tot en met eind december de consument kunnen voorzien van verse aardbeien, tegen een lage kostprijs.

Aanleiding huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

Onze aanleiding om de arbeidskrachten te gaan huisvesten is tweeledig. Het betreft enerzijds efficiency in werken, anderzijds speelt de sociale factor oftewel bedrijfsbinding een belangrijke rol.

Arbeidskrachten die gehuisvest zijn bij het bedrijf zijn directe en flexibel inzetbaar. Voordelen van deze directe inzetbaarheid zijn enerzijds efficiënter werken, tijdsbesparing en kostenefficiency (minder tot geen voorrijkosten). Daarnaast zijn beter in staat de arbeidskrachten bij ons bedrijf te betrekken. We vinden het namelijk belangrijk dat onze medewerkers zich verbonden voelen met het bedrijf, hetgeen resulteert in meer motivatie en arbeidsproductiviteit. Door korte lijnen in het bedrijf, weet men beter wat er speelt op de werkvloer en voelen medewerkers zich meer betrokken. Wij bieden onze medewerkers de faciliteiten om zich prettig te voelen in zowel hun werk- als

woonomgeving. Bovendien staat er een mooi gebouw dat prima geschikt is voor de huisvesting. In het kader van duurzaamheid zou het zonde zijn eea niet te gebruiken en leegstand te veroorzaken.

2. Ontwikkeling bedrijf

2.1. Soort bedrijf

Hoofdtak
Neventak

: Aardbei → glas + srelling
:

Keuze uit:

Glastuinbouw
Vollegrondstuinbouw
Boomteelt
Champignonkwekerij
Fruitteeltbedrijf
Akkerbouw ✗
Pluimveehouderij
Varkenshouderij
Pelsdierhouderij
Rundveehouderij
Paardenhouderij productiegericht
Paardenhouderij gebruiksgericht
Overig, nl

Is er omschakeling aan de orde? Zo ja,

Nieuwe hoofdtak
Neventak

2.2. Ruimtelijke ontwikkeling bedrijf

Gaat de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten gepaard met een wijziging van een bestaande
bouwwerk? *Nee*

Indien er sprake is van structurele huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in units dienen er alternatieve
locaties onderzocht te zijn in de vorm van bijvoorbeeld woningen in kern enz. Daarnaast dient
aangetoond te worden dat het niet mogelijk is om bestaande bebouwing geschikt te maken voor de
huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. Zo ja waarom is/zijn deze niet geschikt?

N.U.T.

Voeg een situatieschets op schaal toe (bijvoorbeeld 1:1000 of 1: 2500) van de bestaande en nieuwe situatie en vul onderstaande tabel in.

No	Bestaand gebouw, nieuw gebouw, permanente unit of tijdelijke unit* <i>vul in</i> <i>wat van toepassing is</i>	Oppervlakte (m ²)
1	Zie bouwtekening	
2		
3		
4		
5		

Algemene bedrijfsgegevens

Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm:

	Persoon 1	Persoon 2	Persoon 3
Naam	HANS Manders	Jan Manders	Christine Manders
Geboortedatum	10-05-84	17-02-57	30-04-55
Hoofdberoep (fulltime)			
Nevenberoep & aantal uren			

Overige arbeidskrachten in de huidige bedrijfsvorm:

- Vaste arbeidskrachten
 - Aantal personen fulltime: 1 persoon
 - Aantal personen parttime:
- Losse arbeidskrachten
 - Aantal personen fulltime:
 - Aantal personen parttime: 20 personen

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

- Nee
- Gezien de leeftijd van de huidige ondernemer is deze vraag niet van toepassing
- Ja, namelijk:
 - Bedrijfsopvolger aanwezig (leeftijd ouder dan 18 jaar)
 - Bedrijfsopvolgerkandidaat (bijvoorbeeld schoolgaand en jonger dan 18 jaar)
 - Samenwerking met andere agrariër

3. Specifieke productiegegevens

3.1. Specifieke productiegegevens (gecombineerde opgave)

De specifieke productiegegevens blijken uit kopie van de laatste gecombineerde opgave van uw bedrijf (vroeger metelling genaamd) welk u toevoegt aan het BOP. Deze gegevens vult u aan met de toekomstige dieraantallen en/of hectares op de betreffende ontwikkelingslocatie.

De gegevens laatste gecombineerde opgave hebben betrekking op het jaar:

De gegevens van de toekomstige situatie, na de beschreven bedrijfsontwikkeling, hebben betrekking op het jaar:

3.2. Grondsituatie

	Huidig	Toekomst (benadering)
o Oppervlakte in eigendom
o Oppervlakte kortdurende pacht
o Oppervlakte reguliere pacht
o Oppervlakte met grondgebruiksverklaring
Totaal eigendom / pacht
Feitelijk gebruik		
o Erf (inclusief overige bebouwing)
o Akkerbouw
o Blijvend grasland
o Tijdelijk grasland
o Tuinbouw volle grond (incl. asperges, fruit)
o Tuinbouw staand glas
o Permanente teeltondersteunende voorzieningen
o Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen
o Containervelden
o Snelgroeiend productiehout
o Braakland
o Cultuurgronden niet in gebruik
o Natuurlijke graslanden
o Bos (inclusief kerstdennen)
Totaal feitelijk gebruik
o waarvan huiskavel

BIJLAGEN bij BOP

Verplicht

1. Een situatieschets op schaal (bijvoorbeeld 1:1000 of 1: 2500) van de bestaande en nieuwe situatie waarop het gebruik van gebouwen en bouwwerken is aangegeven.
2. Een kopie van de gecombineerde opgave (voeger metelling genaamd) waarbij u de gegevens aanvult met de toekomstige dieraantallen en/of hectares op de betreffende ontwikkelingslocatie.

Aldus naar waarheid ingevuld,

Plaats: MAASBREE

Datum: 14-05-2014

Toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning (Z-BPL_-2014-0163) voor het huisvesten van arbeidsmigranten op de locatie Rooth 19 te Maasbree.

De gemeente Peel en Maas heeft per brief (03-07-14, kenmerk 1894-2014/473496) gevraagd om aanvullingen. Middels deze toelichting worden de gemaakte opmerkingen verwerkt. Hieronder worden een paar opmerkingen gemaakt ter verduidelijking:

Landschappelijke inpassing: wordt aangeleverd via Ron Janssen.

Bedrijfsontwikkelingsplan: aanvrager geeft aan bij de oorspronkelijke aanvraag een uitdraai van de Gecombineerde Opgave over 2014 gevoegd te hebben. Hieruit zou de oppervlakte in eigendom moeten blijken. Bij deze aanvulling is een uitsnede uit een recente taxatie gevoegd. Hieruit blijkt dat er bij het bedrijf 8.2105 en 3.7971 hectare grond in eigendom behoren, derhalve 12,0 hectare in totaal. Hierop worden circa 3.5 hectare aardbeien op stellingen geteeld en 2.78 hectare aardbeien onder glas. Medio oktober 2014 is er een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van 2.0 hectare extra stellingen. Deze worden in het voorjaar van 2015 geplaatst. Hiermee wordt de arbeidsbehoefte op korte termijn groter. Op de overige percelen worden gewassen geteeld die arbeidsextensief zijn. Deze worden daarom verder buiten beschouwing gelaten. Voor aardbeien op stellingen wordt uitgegaan van een arbeidsbehoefte van ongeveer 3200 uur per hectare, derhalve 17.600 uur op jaarbasis. Bij teelt onder glas wordt geteld met 835 uren per 1000 m². Voor dit bedrijf zou dit uitkomen op 24.880 uren (895*10*2.78). De totale arbeidsbehoefte komt daarmee uit op ruim 42.000 uur. Uitgaande van een teelt- en oogstseizoen van 35 weken per jaar en een werkweek van 40 uur per persoon, komt de behoefte uit op ongeveer 30 medewerkers. Er wordt huisvesting gevraagd voor 10 medewerkers in de bestaande bedrijfsruimte en 16 medewerkers die in de piekperiode gedurende maximaal 3 maanden in tijdelijke units worden geplaatst. Daarmee is het gevraagde aantal personen kleiner dan de behoefte van het bedrijf.

Overige beleidsvoorwaarden: op tekening is het aantal personen per kamer aangegeven.

Anterieuere overeenkomst: deze is, samen met een uittreksel uit de KvK bij deze aanvulling gevoegd.

Omgevingsvergunning bouw: bij deze aanvulling gevoegd.

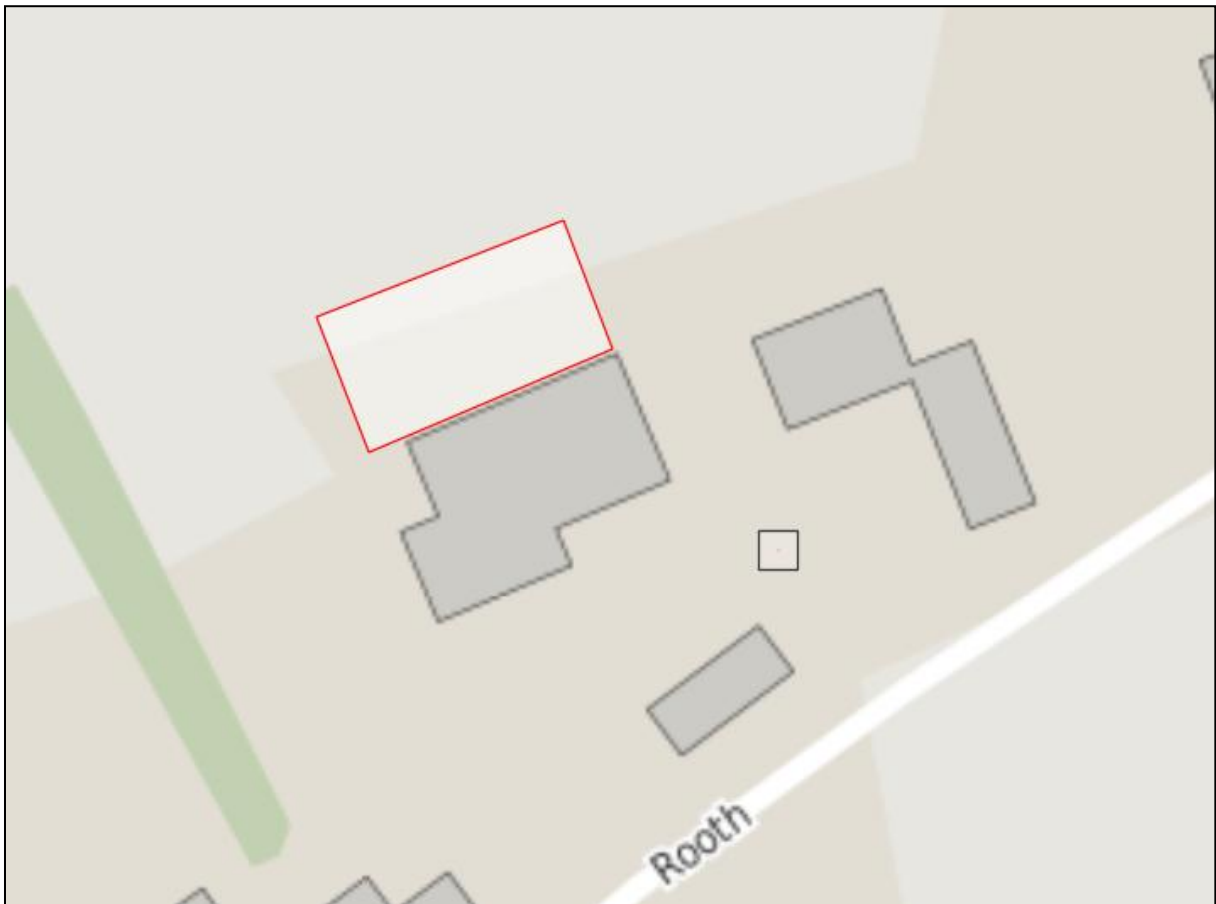
Plafond: het schrootjesplafond in de keuken zal verwijderd worden.

Deuren/noodverlichting/brandslanghaspel: de te treffen voorzieningen zijn op tekening aangegeven.

Aantal personen: er wordt vergunning gevraagd voor het huisvesten van 10 personen, er is dus geen vergunning benodigd voor het onderdeel brandveilig gebruik. Daarnaast wordt er vergunning gevraagd voor 16 arbeidskrachten die in de piekperiode gedurende maximaal 3 maanden in tijdelijke units worden gehuisvest. Na de piekperiode worden deze units weer van het bedrijf verwijderd. Omdat op dit moment nog niet exact duidelijk is hoe deze units eruit zijn wordt voorafgaand aan plaatsing een omgevingsvergunning bouw aangevraagd.

Bij de definitieve keuze voor de te plaatsen units zal aanvrager er voor zorgdragen dat deze voldoen aan het gemeentelijke beleid. Het oppervlak zal ten minste 160 m² bedragen (10 m² per persoon) en er zullen minimaal 2 toiletten, 2 douches en 8 kookpitten aanwezig zijn. Tevens zal er dan een landschappelijke inpassing overlegd worden.

Hieronder is de locatie waarbinnen de tijdelijke units geplaatst worden.



Afbeelding: locatie waarbinnen tijdelijke units geplaatst worden rood omlijnd (18 x 28 meter)

INGEKOMEN

20 MEI 2014



Vooronderzoek

Betreffende :

Historie en Bodemgesteldheid
conform NVN 5740

Gezonde Maasbree

Locatie :

Rooth 19
Maasbree

Rapportnummer 94 639-52

december 1994

Opdrachtgever:

Dhr. J.W.E. Manders
Korenbloemstraat 38
5993 GA Maasbree



Inhoudsopgave.

Blz.	2.	Inleiding.
		Doelstelling.
		Opzet van het onderzoek.
		Algemene gegevens locatie.
-	4.	Uitvoering van het onderzoek.
-	4.	Hoofdstuk I.
		Locatiespecifieke informatie.
	1.1	Geohydrologische gegevens.
-	5.	1.2 Grondwateronttrekking.
	1.3	Bodemtype.
-	6.	Hoofdstuk II.
		Terreinbeschrijving en historische informatie.
	2.1	Gebruik en beschrijving van de locatie.
-	7.	Conclusie.

Bijlagen.

Bijlage:	1.	Kadastrale situatie.
	2.	Regionale situatie.
	3.	Beschrijving boorprofielen.

Inleiding.

In opdracht van Dhr. J.W.E. Manders, Korenbloemstraat 38 te Maasbree heeft milieukundig adviesburo **Het Milieuburo, afdeling Bodem**, een vooronderzoek uitgevoerd naar de historie en bodemgesteldheid m.b.t. het perceel aan het Rooth 19 te Maasbree.

Het onderzoek is uitgevoerd conform het gestelde in de NVN 5740.
De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen bouw van een bedrijfsloods.

Doelstelling.

Het doel van het vooronderzoek is het verzamelen van relevante informatie over het vroegere en huidige gebruik van de locatie en de directe omgeving, alsmede van informatie over de bodemgesteldheid, om aldus, op basis van de verzamelde gegevens een objectief oordeel te kunnen geven omtrent mogelijke aan- of afwezigheid van eventuele bodemverontreiniging.

Opzet van het onderzoek.

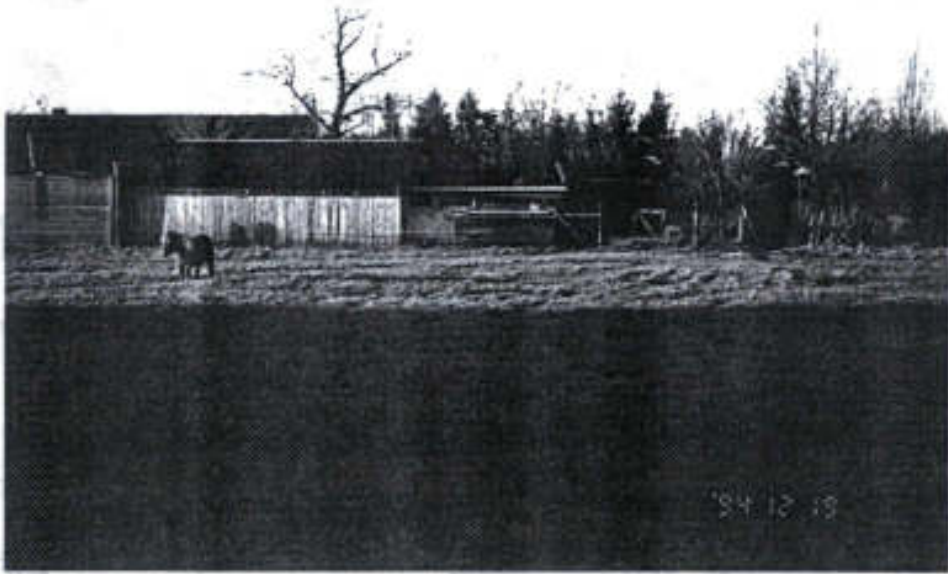
Uitvoering van het vooronderzoek is geschied middels het verzamelen van relevante informatie omtrent het vroegere en huidige gebruik van de locatie alsmede de directe omgeving om aldus te kunnen beoordelen of er activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk tot verontreinigingen in de bodem of het grondwater zouden hebben kunnen leiden.

Op grond van de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is vervolgens een hypothese opgesteld omtrent de aan- of afwezigheid van eventuele bodemverontreiniging, gevolgd door een locatiespecifieke onderzoeksstrategie.

Algemene gegevens locatie.

Gemeente	: Maasbree
Projektnaam	: Manders, Maasbree
Adres	: Rooth 19
Postcode en Woonplaats	: 5993 PE Maasbree
Kaartblad (top. kaart 1:10.000)	: Blad 52G zuid, Venlo
Coördinaten	: X: 203.100 en Y: 375.370
Kadastrale aanduiding	: Gemeente Maasbree, sectie G, nr. 251
Oppervlakte perceel	: circa 8450 m ²
Oppervlakte onderzoeksgedeelte	: circa 495m ²

Ter verduidelijking zijn op de volgende bladzijde enkele foto's van de onderzoekslocatie alsmede van de omgeving opgenomen.



Miocene afzettingen.

Deze zijn overwegend van mariene oorsprong en opgebouwd uit middelfijne, door glauconiet groengekleurd, slib- en glimmerrijke zanden waarin schelpen, botten en plaatselijk kleilagen worden gevonden.

De slecht doorlatende deklaag.

Deze deklaag is over het algemeen opgebouwd uit een pakket fijne slibhoudende zanden, zandige lemen (Brabantleem), klei en veen.

Hydrologisch is de deklaag van betekenis omdat hij stagnerend kan werken op verticale grondwaterstromingen, vooral op plaatsen waar leemlagen aanwezig zijn.

Plaatselijk kan dit aanleiding geven tot schijnspiegels van freatisch grondwater.

1.2 Grondwateronttrekking.

In de omgeving van de onderzoekslocatie vinden volgens opgave van de provincie Limburg de volgende geregistreerde grondwateronttrekkingen plaats:

nummer	richting	afstand	Naam vergunninghouder	Adres onttrekking	Diepte m-mv	Winning in 1993 in m ³
184WO	Z.W.	1.6 km	H.F.T.	Groesweg 12 Maasbree	20	0

Het is onbekend of er in de omgeving van de onderzoekslocatie niet geregistreerde grondwateronttrekkingen plaatsvinden.

Gelet op het landelijk karakter met name in noord- en noordoostelijke richting is het aannemelijk dat er in de zomerperiode grondwateronttrekkingen plaatsvinden ten behoeve van agrarische activiteiten (beregenen). Deze onttrekkingen zullen echter geen noemenswaardige invloed op de grondwaterstromingsrichting of grondwaterstand uitoefenen.

1.3 Bodemtype.

Uit de bodemkaart van Nederland, blad 52 Oost Venlo, is af te leiden dat het bodemtype in de omgeving van de onderzoekslocatie behoort tot de hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand.

De humushoudende laag van deze gronden varieert in dikte van 50 tot 110 cm; in enkele gevallen is de laag dikker dan 120 cm.

De 25 à 30 cm dikke bouwvoor (Aanp) bestaat uit matig humeus, sterk lemig, zeer fijn of matig fijn zand. De hierop volgende laag (Aan2) heeft ongeveer dezelfde textuur, maar bevat in het algemeen 0,5 à 1% minder humus en is lichter van kleur. In veel gevallen is de oorspronkelijke, 10 à 20 cm dikke, humushoudende bovengrond (A1b) nog min of meer duidelijk te onderscheiden door een donkerder kleur en een hoger humusgehalte. Bovendien is deze laag meestal iets lemiger en fijnzandiger dan de Aan

Op diverse plaatsen komt in de sterk of zeer sterk lemige, zeer fijn of matig fijnzandige ondergrond een moderpodzol-B of een humuspodzol-B van 10 à 20 cm dikte voor. Vaak rust het humushoudende dek echter direct op meer of minder roestig C-materiaal.

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit donker bruin, matig fijn, zwak siltig zand.

Horizontbenaming.

De lagen die men in een doorsnede van de bodem - het bodemprofiel - kan waarnemen worden horizonten genoemd. Ze verschillen van elkaar door bijv. hun gehalte aan humus, ijzer, leem, leem of door kleur en structuur.

Hoofthorizont A:

De bovenste laag van ieder bodemprofiel, waarin verse organische stof wordt omgezet tot humus en waaruit eventueel gemakkelijk oplosbare bestanddelen kunnen uitspoelen. Deze hoofthorizonten worden onderverdeeld in:

- A0: strooisellaag van overtoerde of weinig verteerde plantresten.
- A1: bovenste, donker gekleurde laag met een relatief hoog gehalte organische stof, die geheel of gedeeltelijk biologisch is ontgeest en intensief met minerale delen is gemengd.
- A_g: bouwvoor.
- A_{an}: Een door menselijke activiteit (b.v. ophoging) gevormd dek.
- A₂: minerale laag die als gevolg van uitspoeling relatief het armst is aan klei-mineralen, ijzer aluminium of aan alle drie.
- A_C: overgang van A naar C met evenwel A- als C-kenmerken.

Hoofthorizont B:

Horizont waarin door inspoeling materiaal is afgezet.

- B₂: laag met maximale inspoeling.
- B_{2h}: B₂ die in bijzonder sterke mate is verrijkt met amorfe humus.
- B_{2hr}: B₂ die in bijzonder sterke mate is verrijkt met ijzer.
- B₃: overgang van B naar C met overwegend B-kenmerken.

Hoofthorizont C:

Niet of slechts weinig veranderd materiaal (moedermateriaal).

- C₁: kalkloos moedermateriaal.
- C₂: kalkrijk moedermateriaal.

Hoofdstuk II.

Terreinbeschrijving en historische informatie.

2.1 Gebruik en beschrijving van de locatie.

De huidige situatie van het terrein is weergegeven in bijlage 1.

De omgeving van de locatie is weergegeven in bijlage 2.

Het onderzoeksterrein ligt aan de weg Rooth 19, noordwestelijk van de splitsing met de Venloseweg. De onderzoekslocatie ligt ongeveer 2 km noordoostelijk van het centrum van de woonkern Maasbree.

Op het perceel bevindt zich een woonhuis, waarvoor op 28 juli 1967 een bouwvergunning is afgegeven met volgnr. 117/67. Vergunning is afgegeven t.n.v. Dhr. H. Manders.

Oostelijk van het woonhuis ligt een oude schuur/opslagruimte alsmede een vrij nieuwe bedrijfsloods voor de stalling van landbouwwerktuigen, sorteerwerkzaamheden en opslag van groenten. Voor deze loods is een bouwvergunning afgegeven met volgnr. 61/92, voor het bouwen/oprichten van een bedrijfsruimte, t.n.v. H. Manders. Daarnaast bevindt zich op het perceel een kleine gebouwtje waarin de verwarmingsketel/installatie is geplaatst.

Noordelijk van het woonhuis ligt een weide/grasland voor shetlandpony's, oostelijk hiervan ligt akkerland /bouwland.

Met betrekking tot het bedrijf zijn de onderstaande vergunningen in het kader van de wet milieubeheer afgegeven.

- vergunningnr. 92/52, datum van afgifte was in de gemeentelijke archieven niet terug te vinden. vergunning is afgegeven voor het oprichten van een tuinbouwbedrijf, t.n.v. Dhr. J. Manders.

De onderzoekslocatie is in gebruik als weide/grasland, waar ten tijde van het terreinbezoek shetlandpony's in verbleven. Volgens informatie is gebleken dat dit perceel in het verleden steeds een agrarische functie heeft gehad; m.n. akkerland/bouwland, ten tijde van het onderzoek grasland.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door agrarische bedrijven voornamelijk tuinbouw-bedrijven, waarvan het merendeel volle grondsteelt met daarnaast enkele glastuinbouwbedrijven. In noordoostelijke richting zijn hoofdzakelijk veeteeltbedrijven gevestigd. Vooral in noordoostelijke- en zuidoostelijke richting is de omgeving erg bosrijk. Op een afstand van ongeveer 300 meter in zuidelijke richting stroomt de "Everlosche beek", die gedeeltelijk parallel loopt met de provinciale weg.

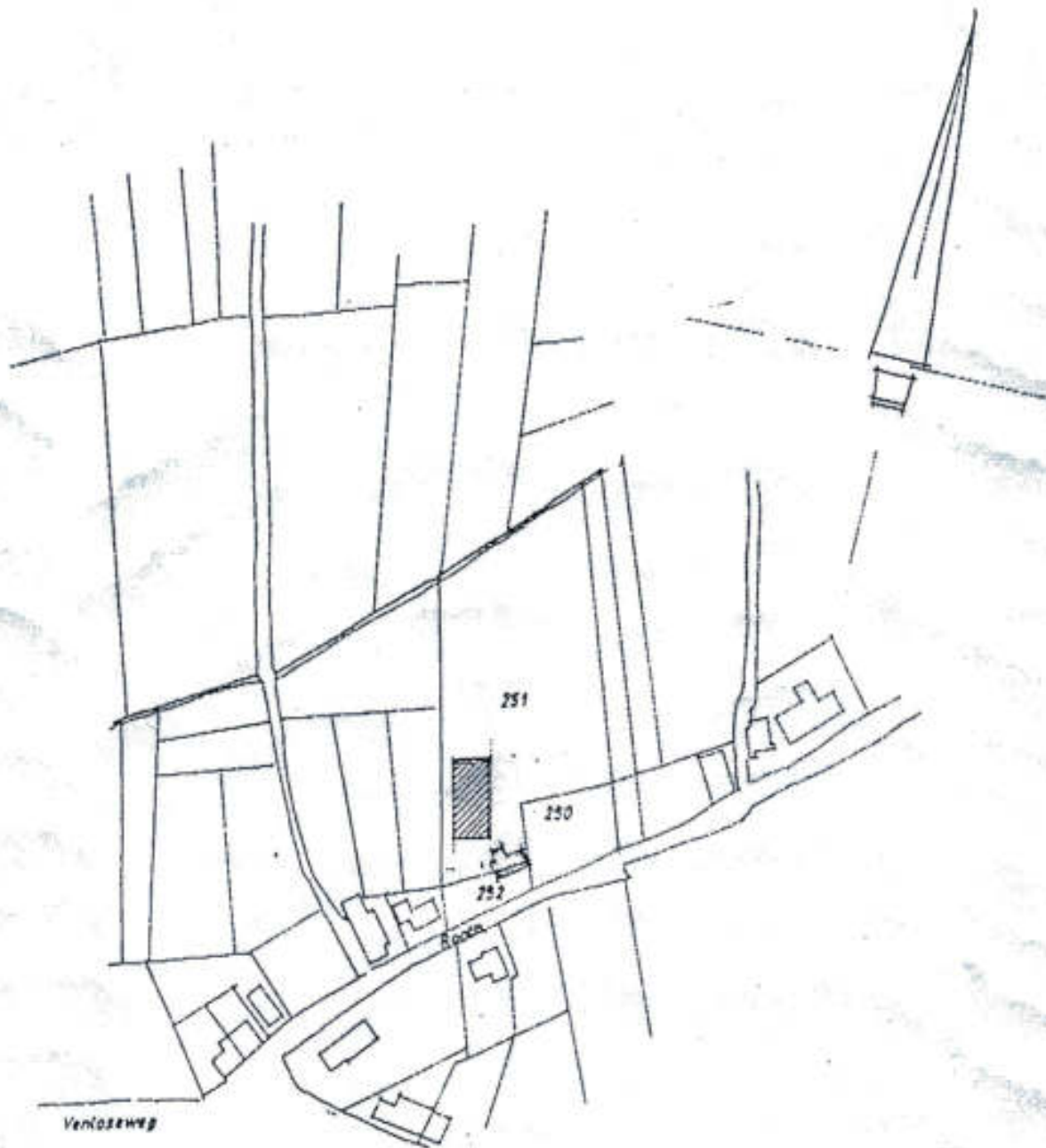
Tijdens het bezoek ter plaatse zijn er geen aanwijzingen gevonden die er op kunnen duiden dat er in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden waardoor mogelijk een verontreiniging in de bodem is ontstaan.

Op de plaats van de geplande bouw is, tijdens het bezoek ter plaatse, een drietal profilerings-boringen tot 100 cm diepte verricht. Hierbij zijn eveneens geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De boringen zijn beschreven en als bijlage 3 in dit rapport opgenomen.

Conclusie

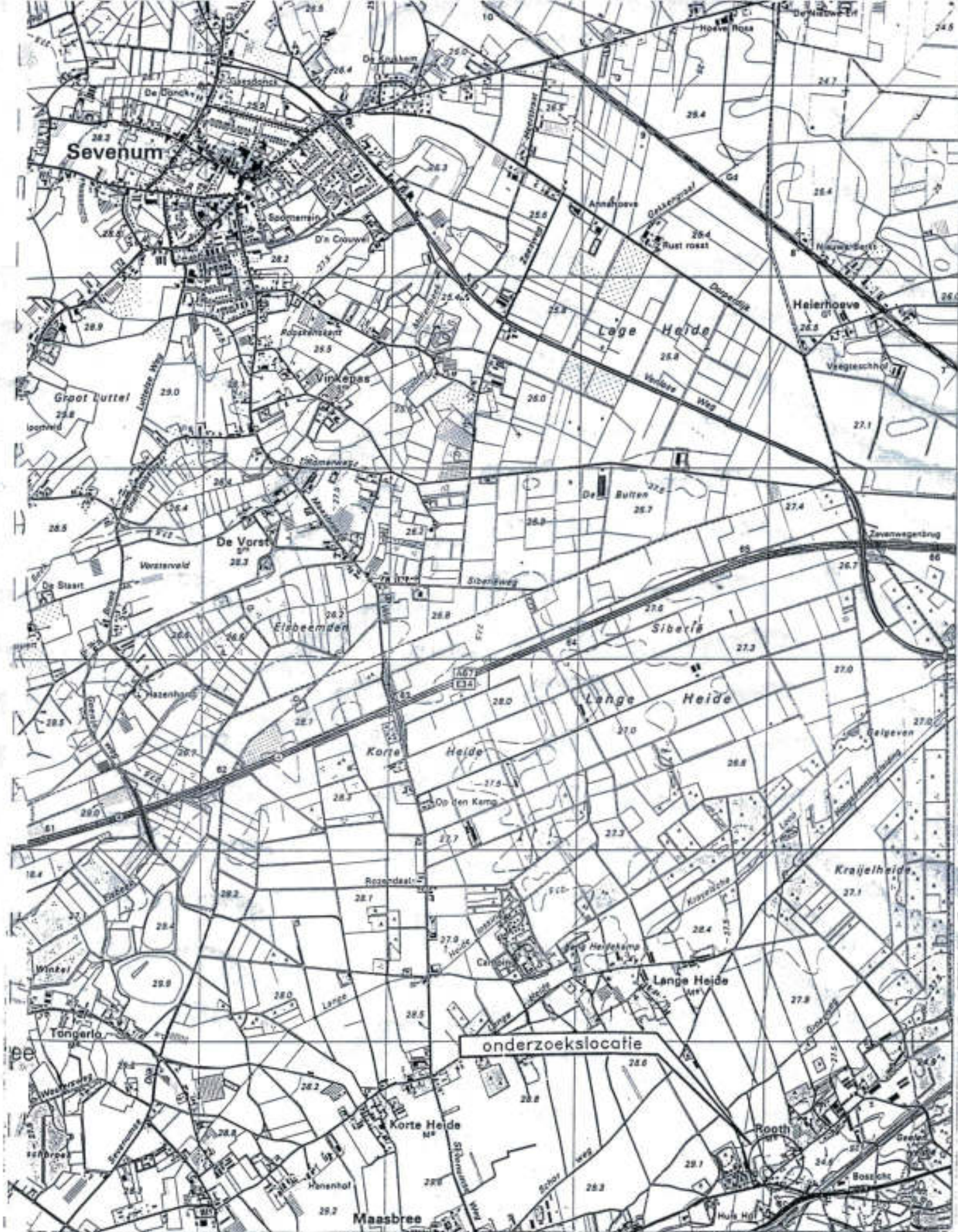
Tijdens het vooronderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden, dat er op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een verontreiniging van de bodem of grondwater zouden hebben kunnen leiden.

Op basis van de gegevens van het vooronderzoek mag worden aangenomen dat er op het perceel redelijkerwijs geen bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Aan de hand van de voorliggende onderzoeksgegevens bestaat derhalve geen noodzaak tot het instellen van een feitelijk onderzoek en behoeven er geen beperkingen te bestaan ten aanzien van de voorgenomen bouw van de geplande bedrijfsloods.



gemeente:	Maasbree
sectie: G	nr.: 251
schaal:	1 : 2500

Bijlage 1.



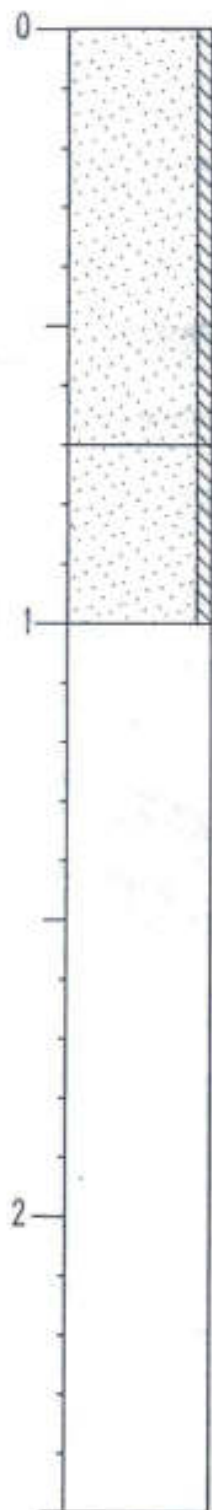
Bijlage 2.

Projectcode : 94-639-52
Punt : 10/001
Datum : 19-12-1994

x coördinaat :
y coördinaat :

Boorfirma : Het Milieuburo
Boormethode : EDELM
Naam beschrijver : JH

gekend volgens
NEN 5104



Omschrijving

Kleur

Opmerkingen

ZAND (matig fijn), zwak siltig

dbruin

ZAND (matig fijn), zwak siltig

l.geel

MATIGE HOEVEELHEID IJZERSPOREN

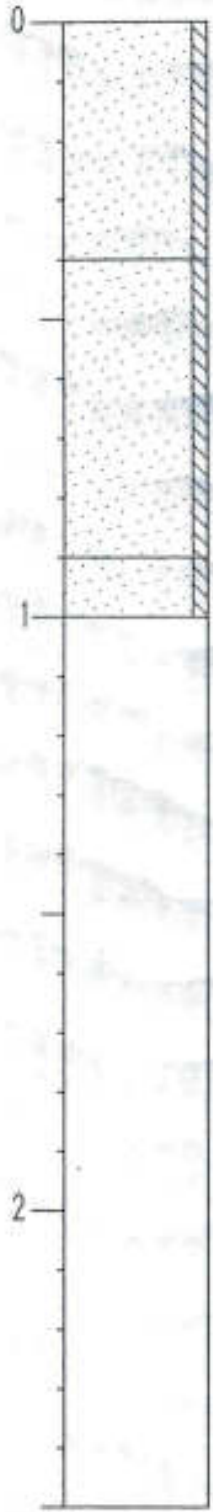
Bijlage 3.

Projectcode : 94-639-52
Boringspunt : 10/002
Datum : 19-12-1994

x coördinaat :
y coördinaat :

Boortirma : Het Milieuburo
Boormethode : EDELM
Naam beschrijver : JH

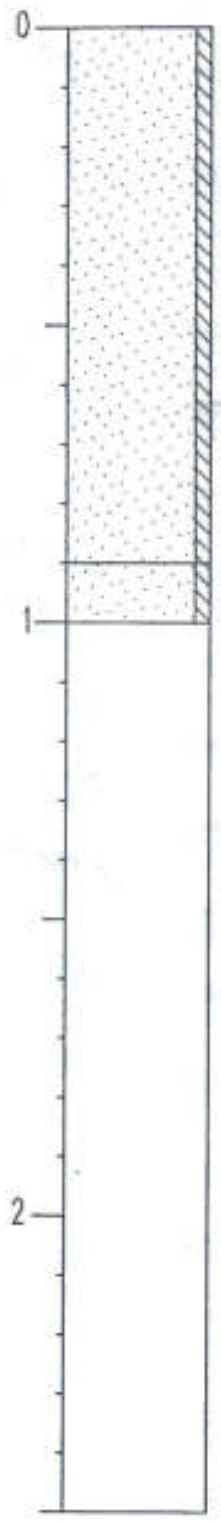
stekend volgens
NEN 5104



Omschrijving	Kleur	Opmerkingen
ZAND (matig fijn), zwak siltig	d.bruin	
ZAND (matig fijn), zwak siltig	dbr.bruin	
ZAND (matig fijn), zwak siltig	l.geel	

Projectcode : 94-639-52	x coördinaat :	Boorfirma : Het Milieuburo
oerpunt : 10/003	y coördinaat :	Boormethode : EDELM
Datum : 19-12-1994		Naam beschrijver : JH

getekend volgens
NEN 5104



Omschrijving	Kleur	Opmerkingen
ZAND (matig fijn), zwak siltig	d.bruin	
ZAND (matig fijn), zwak siltig	l.gl.bruin	

Bijlage 3.