

Documentnr. 11/25036/B/M/SJ
Dossiernr. M19183.03

**Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu**

Aelmans Ruimtelijke
Ontwikkeling en Milieu
is een handelsnaam van
Triple A adviseurs B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994
44

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo**

**Realisatie logiesverblijven ten behoeve van
de huisvesting van werknemers aan de
Lochtstraat 1 te Stramproy**

Datum opdracht : 24 december 2010
Naam opdrachtgever : Oakfield Champignons BV

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

De opdracht is uitgevoerd door : ing. J.J.T. van Selst



Op onze dienstverlening zijn de
algemene voorwaarden van Triple-A
Adviseurs B.V. van toepassing die u
vindt op www.aelmans.com.

INHOUDSOPGAVE

A. INLEIDING	2
B. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING	3
B.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie.....	3
B.2 Beschrijving project.....	3
B.3 Visueel/ruimtelijke effecten project	5
C. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	6
C.1 Rijksbeleid	6
C.2 Provinciaal beleid	7
C.3 Gemeentelijk beleid.....	8
D. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	10
D.1 Milieuaspecten	10
D.1.1 Bodem.....	10
D.1.2 Geluid	11
D.1.3 Milieuzonering	11
D.1.4 Luchtkwaliteit	12
D.1.5 Externe veiligheid	12
D.2 Overige ruimtelijke aspecten	14
D.2.1 Archeologie	14
D.2.2 Kabels en leidingen	15
D.2.3 Verkeer en parkeren	16
D.2.4 Waterhuishouding	16
D.2.5 Natuur en landschap	18
D.2.6 Flora en fauna	18
D.2.7 Duurzaamheid	18
D.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid/planschade.....	19
E. AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE.....	20
F. PROCEDURE.....	21
G. BIJLAGEN.....	22

A. INLEIDING

Oakfield Champignons BV exploiteert een champignonkwekerij aan de Lochtstraat 1 te Stramproy. Het bedrijf is voornemens om de huisvesting van een gedeelte van de buitenlandse werknemers op het eigen terrein te gaan realiseren. De champignonkwekerij aan de Lochtstraat is gespecialiseerd in de teelt voor de vershandel. Dit betekent dat de champignons handmatig worden geoogst. Hiervoor worden met name buitenlandse werknemers ingezet. Door de omvang van het bedrijf zal de behoefte aan buitenlandse werknemers ook in de toekomst blijven bestaan.

Om het huidige personeel en de toekomstige werknemers op een verantwoorde manier te kunnen huisvesten, is het bedrijf op zoek naar een structurele oplossing. Deze heeft men gevonden in het realiseren van huisvesting voor werknemers op de bedrijfslocatie aan de Lochtstraat 1. Mede door het vaststellen van de Beleidsnota 'Huisvesting Buitenlandse Werknemers' door de gemeente Weert behoort realisatie van huisvesting voor buitenlandse werknemers op de bedrijfslocatie tot de mogelijkheden. Dit strookt eveneens met provinciaal en landelijk beleid in dit kader. Op de bedrijfslocatie aan de Lochtstraat 1 zal de huisvesting intern in één van de bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.

Het bouwplan is reeds uitgewerkt in een schetsplan. Dit schetsplan is als **bijlage 1** toegevoegd. Het ontwerp voldoet aan de kwaliteitseisen genoemd in de Beleidsnota 'Huisvesting Buitenlandse Werknemers' van de gemeente Weert en aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De gemeente is in principe bereid haar medewerking te verlenen aan dit initiatief middels het doorlopen van een aanvraag omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, 3 van de Wabo.

Voorliggend document voorziet in een ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot onderhavig voornemen.

De opbouw van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt. In hoofdstuk B wordt het project en het gebied omschreven. Hoofdstuk C gaat in op de relevante beleidskaders met betrekking tot het project. In hoofdstuk D worden de milieutechnische en overige ruimtelijke aspecten behandeld. De afweging van belangen en conclusie volgt in hoofdstuk E. In hoofdstuk F wordt de procedure beschreven en hoofdstuk G bevat alle bijlagen.

B. PROJECT- EN GEBIEDSOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk worden zowel het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

B.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

De projectlocatie aan de Lochtstraat 1 is gelegen in het buitengebied ten westen van Stramproy op een afstand van circa 1.370 meter van de bebouwde kom. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van enkele grootschalige agrarische bedrijven, een aantal vrijstaande woningen, akkerland en diverse bosgebieden, zie figuur 1.



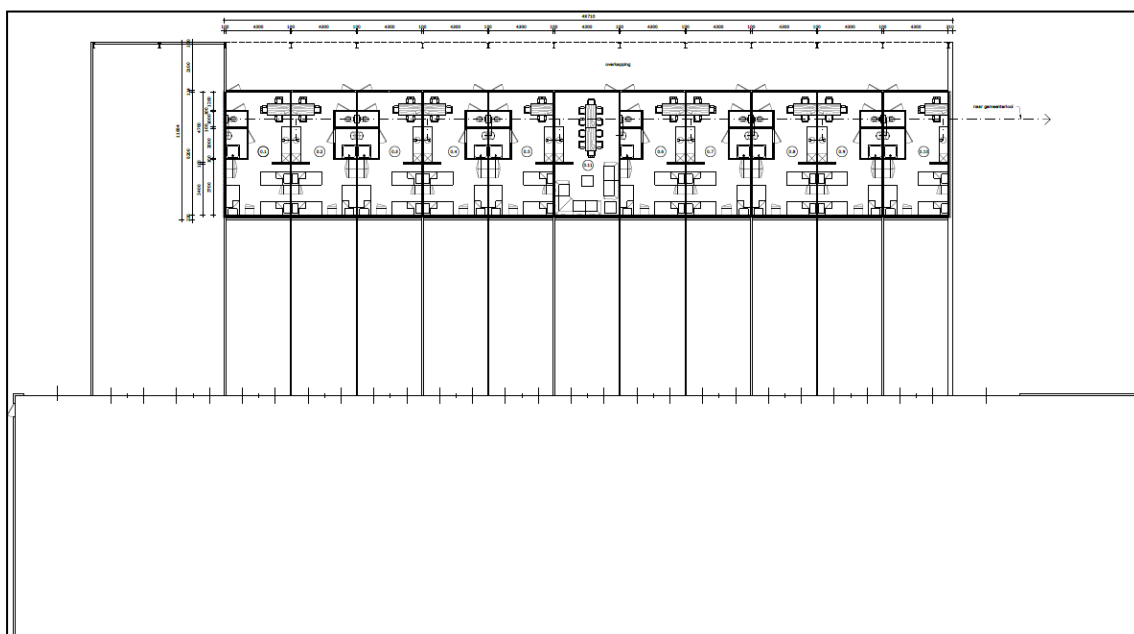
Figuur 1: Luchtfoto Projectlocatie Lochtstraat 1

B.2 Beschrijving project

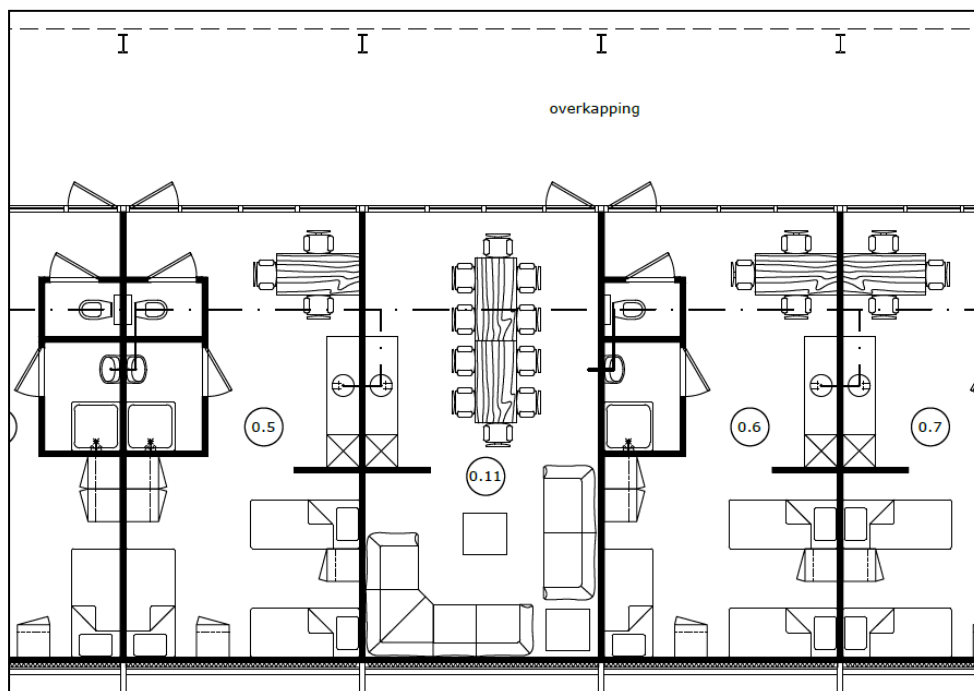
Het project aan de Lochtstraat 1 te Stramproy houdt in het realiseren van logiesvoorzieningen in een bestaand gebouw op de bedrijfslocatie voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. Hiervoor is een ontwerp inrichtingsplan opgesteld. Het logiesgedeelte wordt aan de voorzijde in gebouw 5 gerealiseerd (zie figuur 2) en zal plaats bieden aan 30 personen. In het gebouw worden tien 3-persoons kamers voorzien van een sanitairruimte en een keukenblok gerealiseerd. Verder wordt er centraal tussen de kamers een ontspanningsruimte gerealiseerd. In figuur 3 is de plattegrond van de nieuwe indeling van gebouw 5 weergegeven. De indeling van de kamers en de ontspanningsruimte is verder verduidelijkt in figuur 4. Het logiesgedeelte wordt afgescheiden van het resterende deel van gebouw 5 door een 60 min. brandwerende scheidingswand. De logiesverblijven zijn alleen toegankelijk vanaf de buitenzijde van gebouw 5. Hierdoor is er voor ieder logiesverblijf een directe vluchtweg naar buiten. Het bouwplan is verder uitgewerkt in een schetsplan. Dit schetsplan is als **bijlage 1** toegevoegd.



Figuur 2: bovenaanzicht gebouw 5



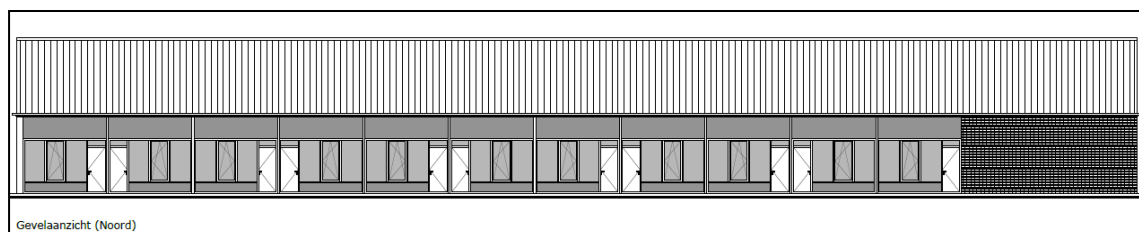
Figuur 3: Indeling gebouw 5



Figuur 4: Indeling logiesverblijven

B.3 Visueel/ruimtelijke effecten project

De visueel/ruimtelijke effecten van onderhavig project zijn zeer gering. Zoals vermeld in paragraaf C.2 worden de logiesverblijven gerealiseerd in een bestaand gebouw. Een groot gedeelte van de noordgevel van het bestaande gebouw zal worden gewijzigd. Tot aan de bestaande werkplaats zal de buitengevel worden verwijderd. Er zal een nieuwe buitengevel geplaatst worden 3 meter in het bestaande gebouw. Hierdoor ontstaat een overkapping bij de logiesruimtes. De bestaande constructie hoeft hiervoor niet aangepast te worden. De nieuwe buitengevel wordt voorzien van deuren en ramen ten behoeve van het logiesgebouw. Een impressie van het toekomstige gevelaanzicht vanuit het noorden is weergegeven in figuur 5. Ten opzichte van de huidige gevel van baksteen is de nieuwe gevel een kwaliteitsverbetering. Door de terugliggende gevel bij het logiesgedeelte valt de nieuwe gevel minder op. Daarnaast is het zicht op deze gevel vanaf de Lochtstraat gedeeltelijk geblokt door andere bedrijfsgebouwen (zie figuur 2). De nieuwe gevel wordt uitgevoerd in houten panelen met raamkozijnen en deuren. De houten panelen zullen in antracietkleur uitgevoerd worden.



Figuur 5: Aanzicht nieuwe zuidgevel gebouw 5

Als tegenprestatie wordt de beplantingsstrook langs de Kapelstraat verder naar het oosten doorgetrokken waardoor het zicht op de huidige loodsen aan deze zijde minder storend is. Het beplantingsplan is verder toegelicht in paragraaf E 2.5 en als **bijlage 2** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

C. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijk beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van de gemeente Weert.

C.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

De inzet is die van sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt.

Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding. In dat opzicht past onderhavig initiatief binnen het rijksbeleid. Verder heeft onderhavig particulier initiatief weinig raakvlakken met ruimtelijk rijksbeleid.

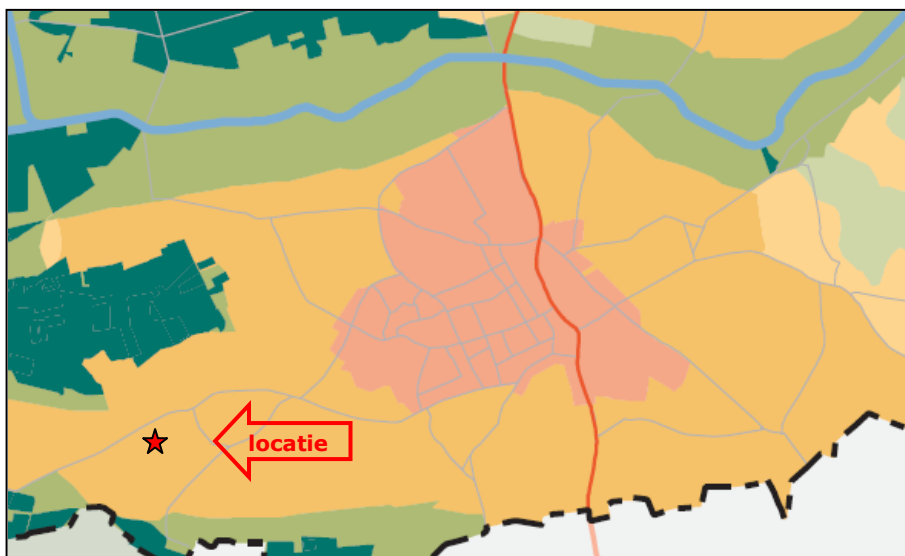
C.2 Provinciaal beleid

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 geactualiseerd.

Het plangebied is gelegen in het perspectief P 5a 'Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme', zie figuur 7. In het perspectief 'Dynamische landbouwgebied (P5)', gelegen in Noord- en Midden-Limburg, wordt gestreefd naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw.

Perspectief 5a omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord en Midden Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het perspectief valt vrijwel overal samen met verwevingsgebied intensieve veehouderij (zie POL-aanvulling Reconstructieplan). Kwaliteiten die voor kunnen komen zijn oud-bouwlanden, stiltegebied, grondwaterbeschermingsgebied, landschappelijke openheid of een bebouwingsarm karakter, leefgebieden voor ganzen en weidevogels. Daarnaast komen op kleinere schaal woonbebouwing, al dan niet solitaire bedrijfsgebouwen, toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur voor.

Gezien het niet-grondgebonden karakter van een champignonkwekerij is het bedrijf gelegen in het juiste perspectiefgebied. Het bedrijf heeft op de huidige locatie de mogelijkheid om verder te kunnen ontwikkelen. Onderhavig project, het realiseren van huisvesting voor buitenlandse werknemers voor deze projectlocatie, past in dit kader.



Figuur 12: Ligging van de 2 projectlocaties op de POL kaart 'Perspectieven'

Ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers is er vanuit de provincie Limburg de beleidsnotitie Huisvesting Buitenlandse Werknemers vastgesteld op 31 oktober 2006. Deze notitie is vervolgens herzien in 2007. In deze notitie wordt het volgende vermeld over woonruimte binnen het eigen agrarisch bedrijf.

Gaandeweg is gebleken dat het opruimen en stallen van de units tussen 31 oktober en 15 maart tijdrovend en kostbaar kan zijn. Vanuit de praktijk is daarom geopperd om, indien daartoe mogelijkheden bestaan, een deel van de agrarische bebouwing geschikt te maken voor bewoning door buitenlandse seizoenarbeiders welke werkzaam zijn op het eigen bedrijf. Hiermee vervalt de mogelijkheid om daarnaast ook nog eens units op het erf te plaatsen. Naast een kostenbesparing voor het agrarisch bedrijf levert het een verbetering op voor de landschappelijke uitstraling naar de omgeving. De agrariër zal met de gemeente afspraken maken over de periode waarin deze woonruimtes gebruikt mogen worden door buitenlandse werknemers van het eigen bedrijf. Via vrijstelling is het mogelijk na het aantonen van de noodzaak ook voor de tussenliggende periode huisvesting mogelijk te maken. Wanneer de noodzaak voor huisvesting van buitenlandse seizoenarbeiders voor het eigen bedrijf niet meer van toepassing is, dient de bebouwing weer in oorspronkelijke staat terug gebracht te worden.

Onderhavig plan past gezien de aangetoonde noodzaak ook binnen het provinciale beleid ten aanzien van huisvesting van buitenlandse werknemers.

C.3 Gemeentelijk beleid

De projectlocatie heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' de bestemming 'Agrarisch bouwblok', zie figuur 8. De uitbreiding vindt geheel plaats binnen het bouwvlak waar de bestemming "Agrarisch bouwblok" geldt. Het bestemmingsplan laat het realiseren van een logiesgebouw ten behoeve van het huisvesten van buitenlandse werknemers niet toe. Artikel 7.3.3 van de voorschriften geeft namelijk aan dat onder strijdig gebruik van de opstallen in elk geval wordt begrepen, het gebruik voor zelfstandige bewoning, voor zover het niet betreft de bestaande woning.

Verder geldt voor de projectlocatie aan de Lochtstraat 1 conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' dat er sprake is van een gekoppeld bouwblok met 5 woningen die aan de overzijde van de Lochtstraat zijn gelegen. Conform het bestemmingsplan zijn op deze locatie 7 bedrijfswoningen toegestaan.

D. MILIEUTECHNISCHE EN OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

Bij de realisatie van het project moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

Voor de locatie zijn allereerst de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht. Vervolgens is gekeken naar de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

Tenslotte dient duidelijk te zijn in hoeverre de economische uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de gemeentelijke financiën is gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

D.1 Milieuaspecten

D.1.1 Bodem

In het kader van het wijzigen van de voorschriften van het bestemmingsplan en het wijzigen van de bestemming op de betreffende locatie, dient ook de bodemkwaliteit onderzocht te worden. Er dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie geschikt is voor de nieuwe functie, namelijk het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Voor de betreffende locatie is door Econsultancy een onderzoek naar de bodemkwaliteit verricht conform NEN-5740. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 3** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. De conclusie is als volgt.

Econsultancy heeft in opdracht van Oakfield Farm Products Limited een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Lochtstraat 1 te Stramproy in de gemeente Weert. Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de Bouwverordening, alsmede een bestemmingsplanwijziging. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bodem direct onder de mestgangen en betonverharding is licht verontreinigd met pentachloorfenol. In de diepere ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en p- en m-xyleen. Voor de lichte verontreiniging met p- en m-xyleen heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring. In het verleden is stroomopwaarts een vergelijkbare concentratie aan xylenen in het grondwater aangetroffen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw/verbouwing op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

D.1.2 Geluid

Ten aanzien van geluid treden er ruimtelijk gezien geen wijzigingen op ten opzichte van de huidige situatie. Een logiesgebouw ten behoeve van huisvesting van buitenlandse werknemers wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet gezien als een geluidgevoelige locatie.

Verder neemt het aantal vervoersbewegingen van personenauto's van en naar de inrichting af als gevolg van het bouwplan. De werknemers verblijven namelijk in de nieuwe situatie voor een langere periode op het bedrijf en hebben gedurende die periode geen woon/werk verkeer.

Verder dient het bedrijf te voldoen aan de geluidsvoorschriften welke op grond van de huidige milieuvergunning voor het bedrijf gelden. Deze luiden als volgt.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A_{r,LT}}$) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 45 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 40 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur (avondperiode)
- 35 dB(A) tussen 23.00 en 07.00 uur (nachtperiode)

Het maximale geluidsniveau ($L_{A_{max}}$) van de inrichting mag door activiteiten en/of installaties en toestellen ter plaatse van gevoelige objecten, niet meer bedragen dan:

- 65 dB(A) tussen 07.00 en 19.00 uur (dagperiode)
- 60 dB(A) tussen 19.00 en 23.00 uur (avondperiode)
- 55 dB(A) tussen 23.00 en 06.00 uur (nachtperiode)

D.1.3 Milieuzonering

Een goede milieuhygiënische kwaliteit in gebieden kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies.

Dit kan door middel van:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op milieuhygiënisch vlak.

Het logiesgebouw wordt in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij gezien als een geurgevoelige locatie. In de omgeving van het plangebied 'Lochtstraat 1' bevindt zich een intensieve veehouderij. Dit betreft de varkenshouderij aan Lochtstraat 3. De huisvesting is gepland aan de achterzijde in gebouw 5. De afstand tot aan de grens van het bouwblok van Lochtstraat 3 bedraagt ca. 170 meter. Er dient een beoordeling plaats te vinden of onderhavige ontwikkeling extra beperkingen oplevert voor het bedrijf aan de Lochtstraat 3. Hiervoor zijn twee berekeningen uitgevoerd met het programma V-stacks vergunning. Deze berekeningen zijn als **bijlage 4** toegevoegd.

Hieruit blijkt dat onderhavige ontwikkeling geen extra beperkingen oplevert voor de varkenshouderij aan de Lochtstraat 3. Voor het bedrijf aan de Lochtstraat 3 is de woning aan de Lochtstraat 20 de beperkende factor. Zowel in de situatie dat alle emissie naar het dichtstbij gelegen hoekpunt van het bouwblok wordt toegerekend, als in de situatie uitgaande van de werkelijke emissie.

Onderhavige ontwikkeling levert derhalve geen beperkingen op voor omliggende bedrijven.

D.1.4 Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt sinds 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (dit hoofdstuk staat bekend als de Wet Luchtkwaliteit die op 15 november 2007 in werking is getreden). Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes. De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De grenswaarden gelden niet op arbeidsplaatsen als bedoeld in de Arbeidsomstandighedenwet 1998.

- Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

Het onderhavige project leidt per saldo tot het toevoegen van 1 gevoelig object door het intern realiseren van huisvesting voor 30 werknemers aan de Lochtstraat 1. Derhalve valt het plan binnen het 3% criterium (kleinere netto toename van het aantal woningen minder en/of gelijk aan 1500). De Regeling NIBM geeft in dit geval aan dat onderhavig project NIBM is.

D.1.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet in het realiseren van huisvesting voor werknemers van de betreffende champignonkwekerij in een bestaande loods. Derhalve is ten behoeve van de externe veiligheid een quick-scan uitgevoerd.

- Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

- Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

- Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

- (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

- Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Binnen een straal van 200 meter van onderhavige projectlocatie bevindt zich geen route of tracé. Derhalve zijn er ten aanzien van transportroutes gevaarlijke stoffen geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling.

- Transportleidingen

Met het in werking treden van het nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt het volgende.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de realisatie van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten (artikel 11 van het besluit) ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (artikel 12, lid 1 van het besluit) (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Uit de risicokaart van Limburg blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied aan de Lochtstraat 1 te Stramproy geen transportleidingen of andere risicobronnen aanwezig zijn. Derhalve behoeven de risico's hiervan niet nader te worden beschouwd en is er geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig.

Gelet op vorenstaande is de conclusie dat geen sprake is van een plaatsgebonden en/of groepsrisico in het kader van externe veiligheid. Bij de ontwikkeling van het plan behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met externe veiligheidsconsequenties.

D.2 Overige ruimtelijke aspecten

D.2.1 Archeologie

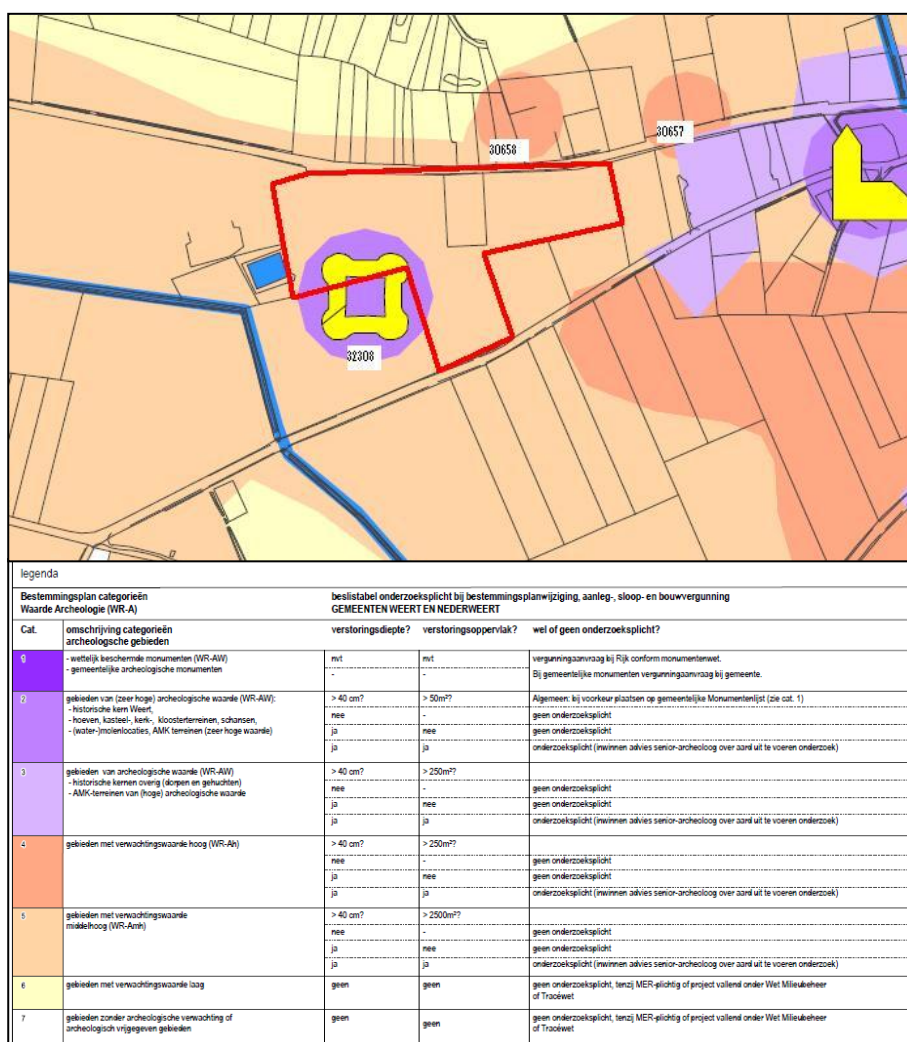
Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt.

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodem-verstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten.
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald 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.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Weert kent het terrein gedeeltelijk een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5) en gedeeltelijk een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 2), zie figuur 9. Hiervoor geldt een ondergrens van 2.500 m², resp. 50 m². Conform het archeologiebeleid van de gemeente Weert is de op het perceel gelegen hoogste aanwezige waarde met bijbehorende vrijstellingsdrempel van toepassing.



Figuur 9: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart incl. legenda

Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op nieuwbouw. Er wordt enkel een interne verbouwing gerealiseerd in gebouw 5. Hiervoor zijn geen grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm nodig. Daarnaast is het eventuele verstoringsooppervlak $< 50 \text{ m}^2$. Bij grondverstorende activiteiten dieper dan 40 cm en groter dan 50 m^2 dient een archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd te worden.

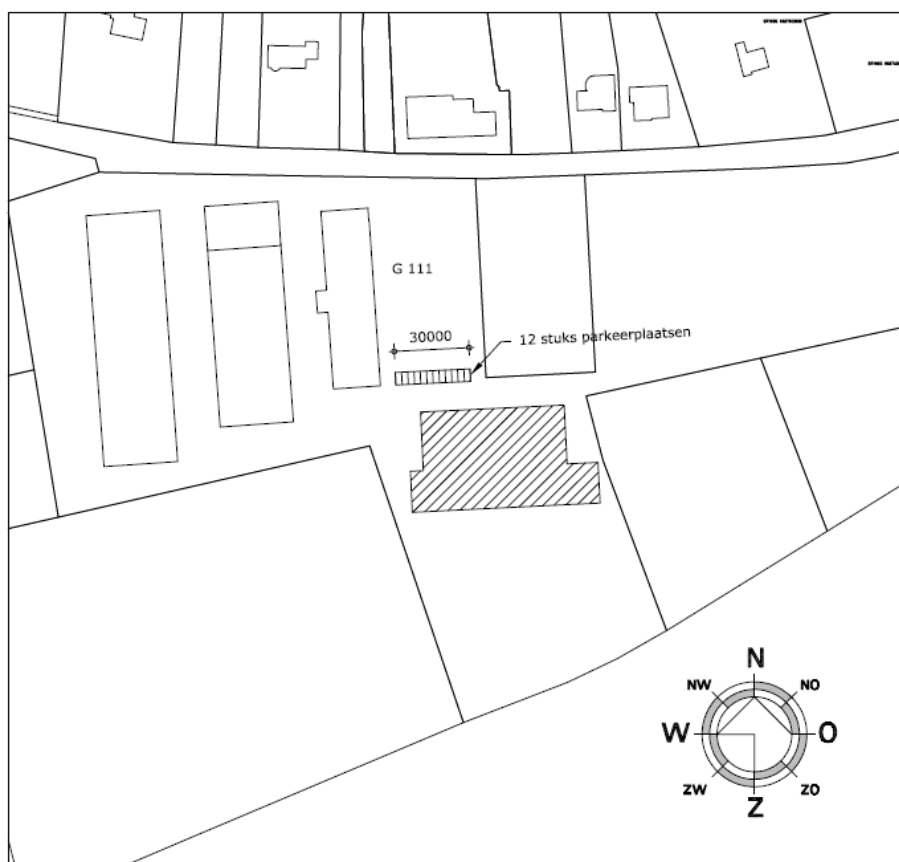
D.2.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen zijn reeds aanwezig.

D.2.3 Verkeer en parkeren

Voor onderhavige locatie aan de Lochtstraat 1 geldt dat wegens de zeer ruime opzet van het bedrijf ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn, zowel voor personenauto's als voor vrachtwagens, zie figuur 1. Overigens neemt het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van onderhavig plan slechts beperkt toe. De medewerkers die op het bedrijf gehuisvest gaan worden, zijn nu ook al werkzaam op het bedrijf. Ze komen nu dagelijks per fiets of per auto naar het bedrijf. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting zal als gevolg van onderhavig project afnemen. De werknemers welke op het bedrijf gehuisvest gaan worden, zullen immers gedurende een langere periode op het bedrijf verblijven. De verwachting is dat er ca. 10 extra parkeerplaatsen nodig zijn om zorg te dragen voor een gestructureerd parkeerbeleid. Om enige overcapaciteit te realiseren worden er 12 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd aan de voorzijde van gebouw 5, zie figuur 10.



Figuur 10: Situatietekening met ligging parkeerplaatsen

D.2.4 Waterhuishouding

Onderstaand wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem geeft daarbij het benodigde inzicht in het functioneren van dat systeem.

- Beschrijving waterrelevant beleid

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

- Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Op de POL-kaart (kaartblad 4c) 'blauwe waarden' zijn op en in de omgeving van het plangebied de volgende blauwe waarden aanwezig. De bedrijfslocatie aan de Lochtstraat 1 is gelegen in een bufferzone rond prioritair verdroogde natuurgebieden. Onderhavige ontwikkeling op deze locatie heeft geen gevolgen voor dit natuurgebied, omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd en het project geen gevolgen heeft voor het grondwater.

Op de POL-kaart (kaartblad 4a) 'kristallen waarden' blijkt dat de projectlocatie is gelegen in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk'. Het bouwplan heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater. Derhalve is de ligging van de projectlocatie in de 'Boringsvrije zone Roerdalslenk' geen belemmering voor realisatie van onderhavig project.

- Beleid waterschap

Gelet op de ondergrens met betrekking tot de watertoets van het Waterschap Peel en Maasvallei van 2.000 m² hoeft het onderhavige plan aan de Lochtstraat 1 niet ter beoordeling aan het watertoetsloket voorgelegd te worden. Het bebouwde/verhard oppervlak neemt als gevolg van onderhavig plan niet toe.

Over de situatie van afvoer van afvalwater en hemelwater binnen het plangebied wordt het volgende vermeld.

- Afvalwater

Het logiesgebouw voor huisvesting van buitenlandse werknemers wordt voor afvoer van het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering.

- Hemelwater

Omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd is het afkoppelen van hemelwater op de projectlocatie niet van toepassing.

- Samenvattend

Gelet op vorenstaande heeft de realisatie van onderhavig bouwplan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

D.2.5 Natuur en landschap

Conform de POL-kaart 'Groene waarden' is het plangebied niet gelegen binnen een gebied met te beschermen 'Groene waarden'. Verder wordt er met realisatie van het plan geen bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling vindt plaats binnen het huidige bouwblok.

Voorts wordt in het kader van de BOM+ regeling het bouwplan landschappelijk ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan in **bijlage 2**.

Gesteld kan worden dat onderhavig plan geen negatieve gevolgen heeft voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

D.2.6 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Aangezien onderhavig project betrekking heeft op het intern wijzigen van een bestaand bedrijfsgebouw, kan gesteld worden dat er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van het voortbestaan van beschermde dier- en plantensoorten in de omgeving van de projectlocatie.

D.2.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de bouwvergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

D.3 Financieel-economische uitvoerbaarheid/planschade

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Het voorliggende projectbesluit heeft betrekking op een particulier initiatief. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst wordt het gehele project voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan.

Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

E. AFWEGING VAN BELANGEN EN CONCLUSIE

Het voornemen om huisvesting voor 'buitenlandse' werknemers te gaan realiseren in gebouw 5 op de bedrijfslocatie aan de Lochtstraat 1 te Stramproy is strijdig met het ter plekke vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan een ontheffing voor het voorgenomen plan middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12, lid 1, onder a, 3 Wabo.

Onderhavig rapport voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

Tegen de realisering van de plannen bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het voornemen is niet strijdig met het rijks- en provinciaal beleid;
- het plan past binnen het gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, zonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan.
- het plan heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, de waterhuishouding, natuur en landschap en flora en fauna;
- omdat het een particulier initiatief is en er een planschadeovereenkomst wordt gesloten met de gemeente Weert, heeft het plan geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet bezwaarlijk is.

F. PROCEDURE

In het kader van de vastgestelde procedure conform artikel 2.12, lid 1, onder a, 3 Wabo dient de procedure als genoemd onder afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd. Vooroverleg als bedoeld in artikel 5.1.1. Bro is op grond van de uitzonderingenlijst van de provincie niet nodig bij hergebruik van agrarische bebouwing ten behoeve van huisvesting 'buitenlandse' werknemers.

G. BIJLAGEN

1. Schetsplan huisvesting buitenlandse werknemers Lochtstraat 1
2. Beplantingsplan Lochtstraat 1
3. Verkennend bodemonderzoek Lochtstraat 1
4. Geurberekening Lochtstraat 3

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem op 24 februari 2011, gewijzigd op 15 september 2011 en 21 december 2011.



ing. J.J.T. van Selst