

gemeente



**Peel en Maas**

# Onderbouwing Huisvesting tijdelijke arbeidskrachten

---

Locatie 9: Nobisstraat 6, Panningen

Bijlage 8 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	16
5.	Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken	18
6.	Uitvoerbaarheid	27

# 1. | Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan de Nobisstraat 6 te Panningen wordt door Aspergeboerderij Sonnenschein (verder: initiatiefnemer) een (gemengd) agrarisch bedrijf (akkerbouw-/vollegronds-tuinbouw) geëxploiteerd. De teelten van het bedrijf bestaan in hoofdzaak uit het telen en oogsten van asperges (circa 20 hectare) en daarnaast het telen van akkerbouwgewassen (circa 2,5 hectare). Initiatiefnemer heeft momenteel reeds een voorziening voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op zijn locatie.

Door de groei van het bedrijf is initiatiefnemer niet meer in staat om in de huidige verouderde bedrijfsbebouwing de verschillende producten te verwerken en te verhandelen. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is het van belang dat alle verwerkings- en stallingsactiviteiten op één locatie worden geconcentreerd. Ook is het van belang dat in de toekomst alle kisten en fusten intern kunnen worden opgeslagen. Derhalve heeft initiatiefnemer het voornemen om de bestaande loods te vervangen door een nieuwe moderne loods. Voor de nieuwbouw van loods is reeds een omgevingsvergunning verleend. In de loods wordt ook een gedeelte gebruikt voor de realisatie van ruimten voor arbeidsmigranten. Het planvoornemen voorziet in een groei aan areaal en daarmee in een extra behoefte aan personeel. Hiervoor is de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte met arbeidsmigrantenverblijf vereist.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de huisvesting van maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten structureel en nog 20 tijdelijke arbeidskrachten op piekmomenten in een gedeelte van de op te richten bebouwing op de voornoemde locatie.

Initiatiefnemer is derhalve voornemens om op in een gedeelte van de op te richten bebouwing op het perceel, kadastraal bekend Helden sectie S nummer 237, plaatselijk bekend Nobisstraat 6 te Panningen 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

Het planvoornemen betreft:

1. Het binnen een bestaande loods structureel huisvesten van maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten, benodigd voor het eigen bedrijf;
2. Het in de bestaande loods units huisvesten van maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten tijdens piekmomenten (maximaal 3 maanden per jaar), benodigd voor het eigen bedrijf;
3. Buiten de periode dat er op het bedrijf behoefte is aan huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten zal de huisvestingslocatie gebruikt worden voor het huisvesten van maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten welke werkzaam zijn op andere agrarische bedrijven.

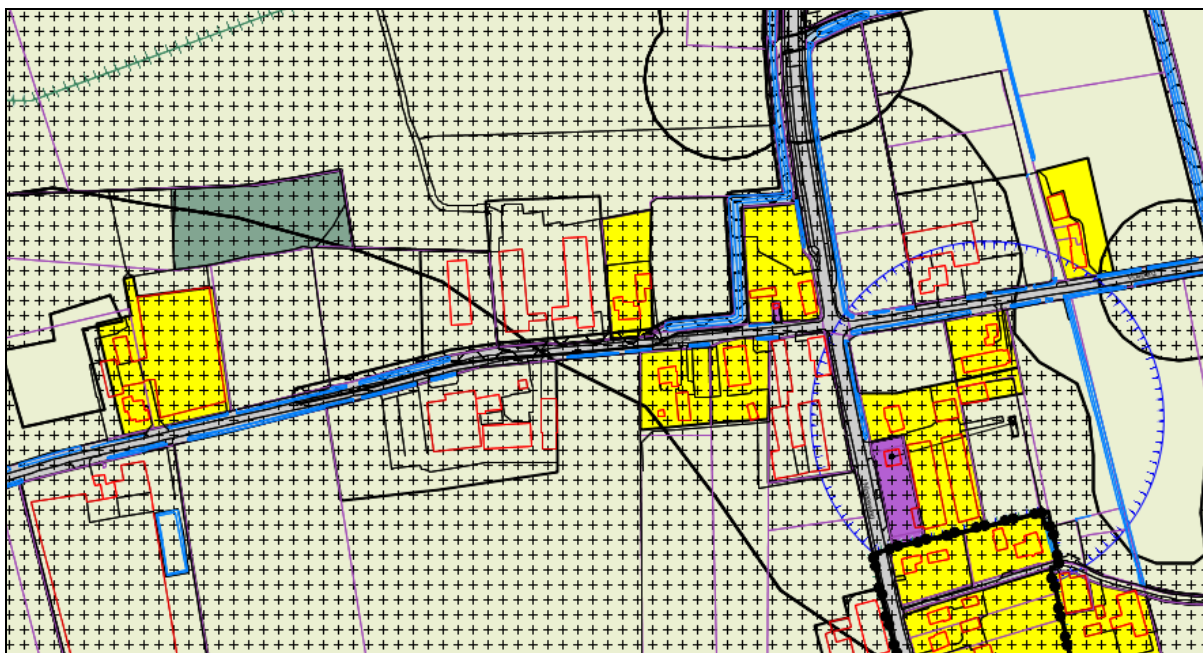
Het doel van deze onderbouwing is het verantwoorden van voornoemde ontwikkeling op de betreffende locatie.

### 1.3 Plangebied en begrenzingen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Panningen, circa 350 meter ten noordwesten van de kern Panningen. De omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit agrarische gronden, agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. Het plangebied is circa 195 m<sup>2</sup> groot en bestaat uit het perceel, bekend voormalige gemeente Helden, sectie S, nummer 237 (ged.).

### 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.



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

Op het plangebied rust de bestemming ‘Agrarisch – Grondgebonden’, de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 7’ en de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob’, de aanduiding ‘ontwikkelingszone - bebouwingslinten’ en de aanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

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

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

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

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

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde waar een diepere grondbewerking heeft plaatsgevonden. Op deze gronden mag zonder uitgevoerd archeologisch onderzoek niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 60 centimeter en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst en/of de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van minder dan 2500 m<sup>2</sup>. Onderhavig planvoornemen betreft een interne wijziging van de bestaande bebouwing voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' vormt dan ook geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob', de aanduiding 'ontwikkelingszone bebouwingslinten' en de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' kent geen beperkingen voor onderhavige ontwikkeling.

Concluderend kan worden gesteld dat het huisvesten van maximaal 40 tijdelijke arbeidskrachten ingevolge het vigerende bestemmingsplan momenteel niet is toegestaan op de locatie Nobisstraat 6 te Panningen.

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

## 2. | Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Bestaande situatie

#### 2.1.1 Ruimtelijke structuur

De begrenzing van het plangebied wordt aan de zuidzijde gevormd door de Nobisstraat, aan de westzijde door de Ninnesweg en aan de oostzijde door een kassengebied. 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, 2014

#### 2.1.2 Functionele structuur

Het plangebied heeft een agrarische functie, in de vorm van aspergeteelt en akkerbouwgewassen.. In de directe omgeving van het plangebied zijn een grote verscheidenheid aan functies gelegen, zowel agrarische functie in de vorm van weiland als akkerland en agrarische bedrijfsmatige functies als glastuinbouw en woonfuncties. Daarnaast ligt de ontwikkeling nabij de kern Panningen, waar diverse functies voorkomen, zoals woonfuncties en bedrijvigheid op Industrieterrein Panningen.

## 3. | Beleidskader

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

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

#### **Conclusie**

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

#### 3.1.2 *Nationaal Waterplan*

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

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

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

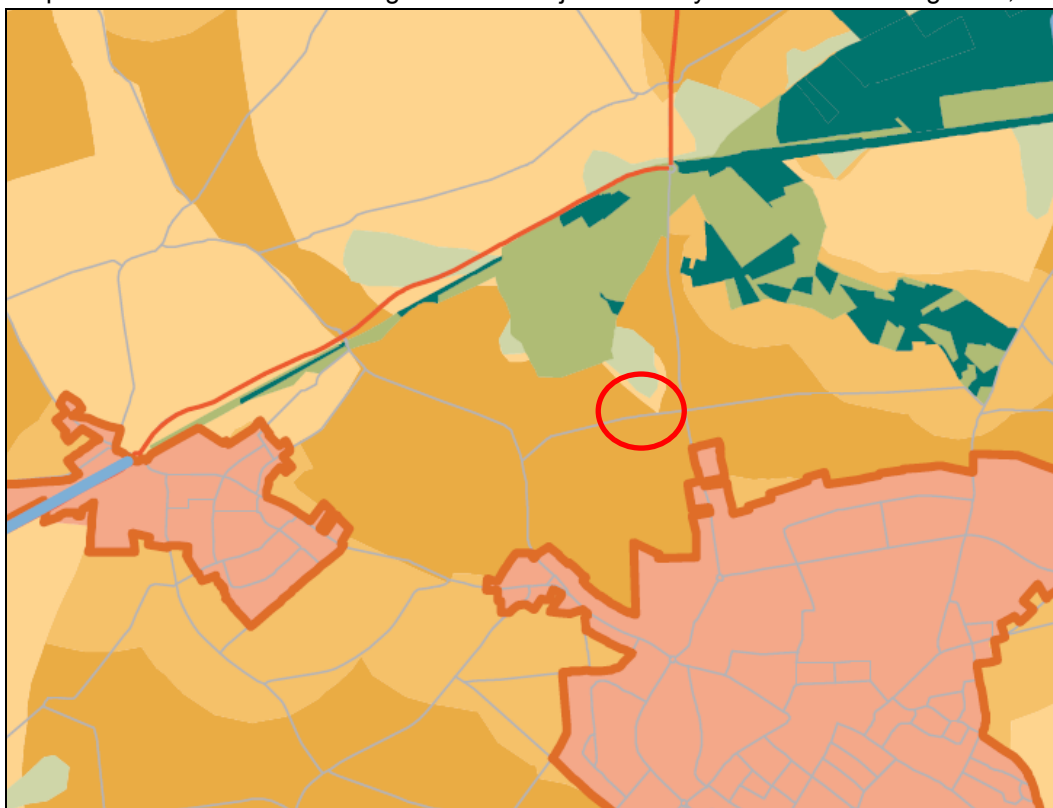
## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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

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

De planlocatie is in het POL aangewezen als zijnde P5b Dynamisch landbouwgebied, zie figuur 3.



Figuur 3. Uitsnede POL 2006 (actualisatie kaart januari 2011)



In het perspectief Dynamisch landbouwgebied (P5b) wordt gestreefd naar verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw, gelegen in Noord- en Midden-Limburg. Het betreft de concentratiegebieden en projectvestigingsgebieden voor de glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij en combinaties daarvan. Hier wordt de ruimte geboden voor een duurzame, optimale ontwikkeling van deze vormen van landbouw. Dit is van provinciaal belang. Een goede landschappelijke inpassing van het betreffende concentratiegebied glastuinbouw of landbouwontwikkelingsgebied en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden daarbij als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Dit vraagt de nodige aandacht gezien het intensieve karakter van de ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen van de landbouw in de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw wordt bij de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (zie 3.2.1) een kwaliteitsbijdrage op gebiedsniveau nagestreefd.

### **Conclusie**

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

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

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

De doelen van de POL-aanvulling zijn:

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

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

### *3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu*

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

van het buitengebied. Het LKM geeft aan hoe een type ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering. Daarbij wordt duidelijk verschil gemaakt tussen gebiedseigen en niet gebiedseigen ontwikkelingen. Waar sprake is van gebiedseigen ontwikkelingen is in principe inpassing en maatwerk leidend. Ook de niet gebiedseigen ontwikkelingen dienen goed ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast, maar voor deze ontwikkelingen geldt daarnaast een kwaliteitsbijdrage die in het LKM als richtlijn of als drempelwaarde is aangegeven.

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

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

### 3.2.4 *Provinciaal Waterplan 2010-2015*

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

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

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

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

In de loop der tijd zijn de watersystemen in Limburg, net als elders in West-Europa, steeds verder gereguleerd ten behoeve van economische ontwikkelingen en bebouwing. Daardoor is de natuurlijke veerkracht van het watersysteem, het vermogen om piekbelasting op te vangen en periodes van droogte te doorstaan, grotendeels verdwenen. Dit heeft onder meer geleid tot een groter

overstromingsrisico van de Maas en de beekdalen, regelmatig terugkerende wateroverlast en erosie, watertekort, gebrekkig ecologisch functioneren en hardnekkige milieuproblemen (zoals emissies en verdroging), met negatieve gevolgen voor mens, natuur en economie. Naar verwachting zal de druk op de watersystemen in de toekomst toenemen door verdere verstedelijking en intensiever ruimtegebruik. Bovendien zal de klimaatverandering tot meer extreme neerslagpatronen leiden, waardoor ook de piekbelasting van onze watersystemen zal toenemen.

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

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

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### *3.3.1 Structuurvisie buitengebied*

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

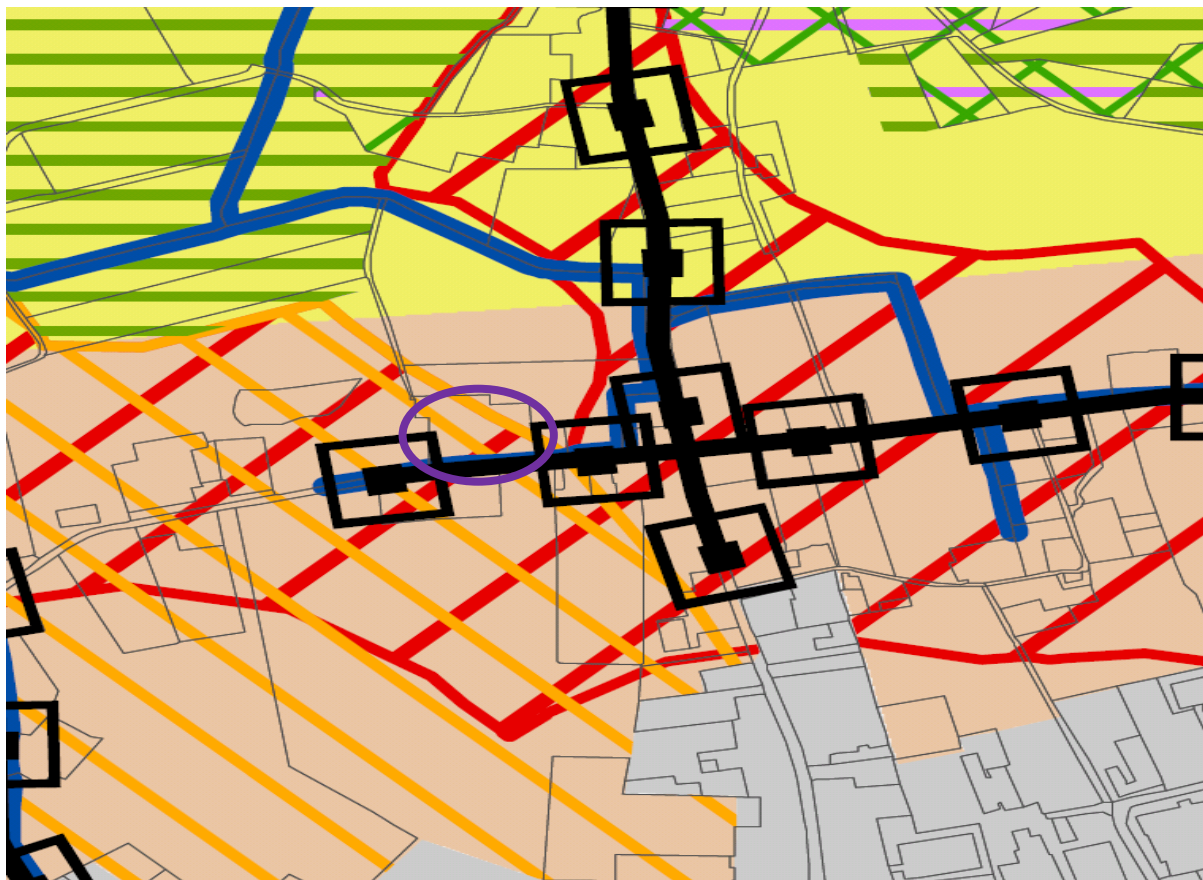
De Structuurvisie bestaat uit een aantal onderdelen:

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

#### **Structuurplan 2008**

Een belangrijk uitgangspunt voor het buitengebied is ontwikkelingsplanologie. Het Structuurplan 2008 en de Structuurvisie IV en Glastuinbouw geven de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied weer.. In het structuurplan is een groot aantal beleidsuitgangspunten met betrekking tot landschap en functies opgenomen. Ondertussen zijn we enkele jaren verder en zo ook de ontwikkelingen in het

buitengebied. Daarom is het beleid voor bepaalde thema's, bijvoorbeeld Vrijkomende Agrarische Bebouwing, herzien. Deze herzieningen zijn ook terug te vinden in deze Structuurvisie.



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 cultuurhistorisch 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 erfbeplantingen 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 menging 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 ruime 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 bestaande bebouwing en een nieuwe economische functie. Het onderdeel huisvesting tijdelijke arbeidskrachten uit het structuurplan 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 short-stay huisvesting van maximaal 6 maanden per persoon per jaar.*
- Artikel 5 geeft aan dat de oppervlakte 10-12 m<sup>2</sup> per persoon dient te bedragen, er één douche, een wc en één kookgelegenheid (minimaal 4 pitten) per acht personen aanwezig dient te zijn en locaties moeten voldoen aan het bouwbesluit.  
*Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er is een omsloten leefruimte aanwezig van 400 m<sup>2</sup> verspreid over 2 verdiepingen. Dit is voldoende voor het huisvesten van 40 personen. Daarnaast zijn er 6 douches en 8 toiletten aanwezig. Ook dit is voldoende voor het huisvesten van 40 arbeidskrachten Er zijn in totaal 6 kookgelegenheden met 24 kookpitten aanwezig. Dit is voldoende voor het huisvesten van 40 arbeidskrachten.*
- Artikel 6 geeft aan dat de bij agrarische bedrijven uitsluitend short-stay is toegestaan.  
*In deze aanvraag wordt uitgegaan van short-stay huisvesting, namelijk huisvesting voor maximaal 6 maanden per persoon per jaar.*
- Artikel 7 geeft bij een planologische regeling als voorwaarde dat bestaande gevallen met één bestemmingsplan worden geregeld met een locatiegebonden uitsterfconstructie.  
*Deze aanvraag maakt onderdeel uit van het paraplubestemmingsplan voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten en de huisvesting is geregeld door middel van een uitsterfconstructie.*
- Artikel 8 geeft aan dat bij agrarische bedrijven maximaal 20 arbeidskrachten mogen worden gehuisvest. Tijdens piekmomenten mogen boven op deze 20 personen maximaal 20 personen extra worden gehuisvest in tijdelijke woonunits voor de duur van maximaal 3 maanden.  
*In de aanvraag wordt uitgegaan van het huisvesten van maximaal 20 arbeidskrachten structureel en nog maximaal 20 personen tijdens piekmomenten voor maximaal 3 maanden.*

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

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

- Nachregister bijhouden.  
*Voldaan wordt aan deze voorwaarde, initiatiefnemer houdt een nachregister bij.*
- Afdracht verblijfsbelasting.  
*Ook aan deze verplichting wordt voldaan. De toeristenbelasting is nu opgegaan in de verblijfsbelasting. Initiatiefnemer draagt verblijfsbelasting af.*
- Gebruiksmelding; omgevingsvergunningplicht en/of bestemmingsplan

*Initiatiefnemer heeft in het kader van het Bouwbesluit een omgevingsvergunning brandveilig gebruik nodig, aangezien er meer dan 10 personen gehuisvest worden. Ook is voor onderhavig planvoornemen een omgevingsvergunning bouw nodig voor de interne verbouwing. Deze omgevingsvergunningen wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan voor onderhavig planvoornemen.*

- Exploitatievergunning.  
*Initiatiefnemer heeft een exploitatievergunning nodig. Deze vergunning wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan voor onderhavig planvoornemen. Dit om het toezicht te waarborgen.*
- Voldoen aan het kwaliteitskader Peel en Maas  
*Het initiatief voldoet aan het kwaliteitskader Peel en Maas en wordt voldoende landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.*
- Voldoen aan minimale aanvullende voorwaarden: parkeren op eigen terrein, adequaat beheer en toezicht en een adequate communicatie  
*Hetgeen hierboven is genoemd is geregeld in de exploitatievergunning, welke wordt gecoördineerd met het bestemmingsplan.*

In hoofdstuk 4 van het beleid is het relevante beleid voor diverse typen huisvesting opgenomen. Voor onderhavig planvoornemen is het bepaalde onder 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 ook sprake van huisvesting voor derden indien de huisvestingslocatie niet wordt gebruikt voor eigen personeel (buiten aspergeogstseizoen). Het aantal te huisvesten arbeidskrachten voor derden is in ieder geval minder dan het aantal voor eigen bedrijf. De huisvesting voor derden wordt ook planologisch geregeld.*
- c. De huisvestingsgelegenheden voor het personeel worden beschouwd als bij het bedrijf behorende bedrijfsgebouwen.  
*De huisvesting vindt plaats in een gedeelte van het nog op te richten bedrijfsgebouw*
- 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, waardoor een goed beheer en toezicht gewaarborgd is. Dit is 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 20 personen structureel voor maximaal 6 maanden, 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 20 personen structureel en 20 personen tijdens piekmomenten in de nog op te richten bebouwing. Er wordt geen gebruik gemaakt van tijdelijke woonunits.*

Verder zijn in het beleid de volgende voorwaarden opgenomen:

- g. Er dient sprake te zijn van short-stay (huisvesting voor maximaal 6 maanden)  
*Uit de aanvraag blijkt dat er sprake is van short-stay huisvesting voor 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 8 wc's, 6 douches en 24 kookpitten aanwezig zijn. Dit is voldoende voor het huisvesten van 40 tijdelijke arbeidskrachten, zie hoofdstuk 4. Planbeschrijving voor een afbeelding van de huisvesting.*
- i. Er dient minimaal 10 m<sup>2</sup> omsloten leefruimte (lengte x breedte van het gebouw) aanwezig te zijn.  
*Uit de ingediende bouwtekeningen blijkt dat er 400 m<sup>2</sup> omsloten leefruimte zal worden gerealiseerd verspreid over 2 verdiepingen. Dit houdt in dat de oppervlakte per persoon conform beleid 10 m<sup>2</sup> 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. Uit de ingediende tekeningen aanvraag blijkt dat er 10 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hieraan wordt voldaan.*

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

### Kwaliteitskader

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

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

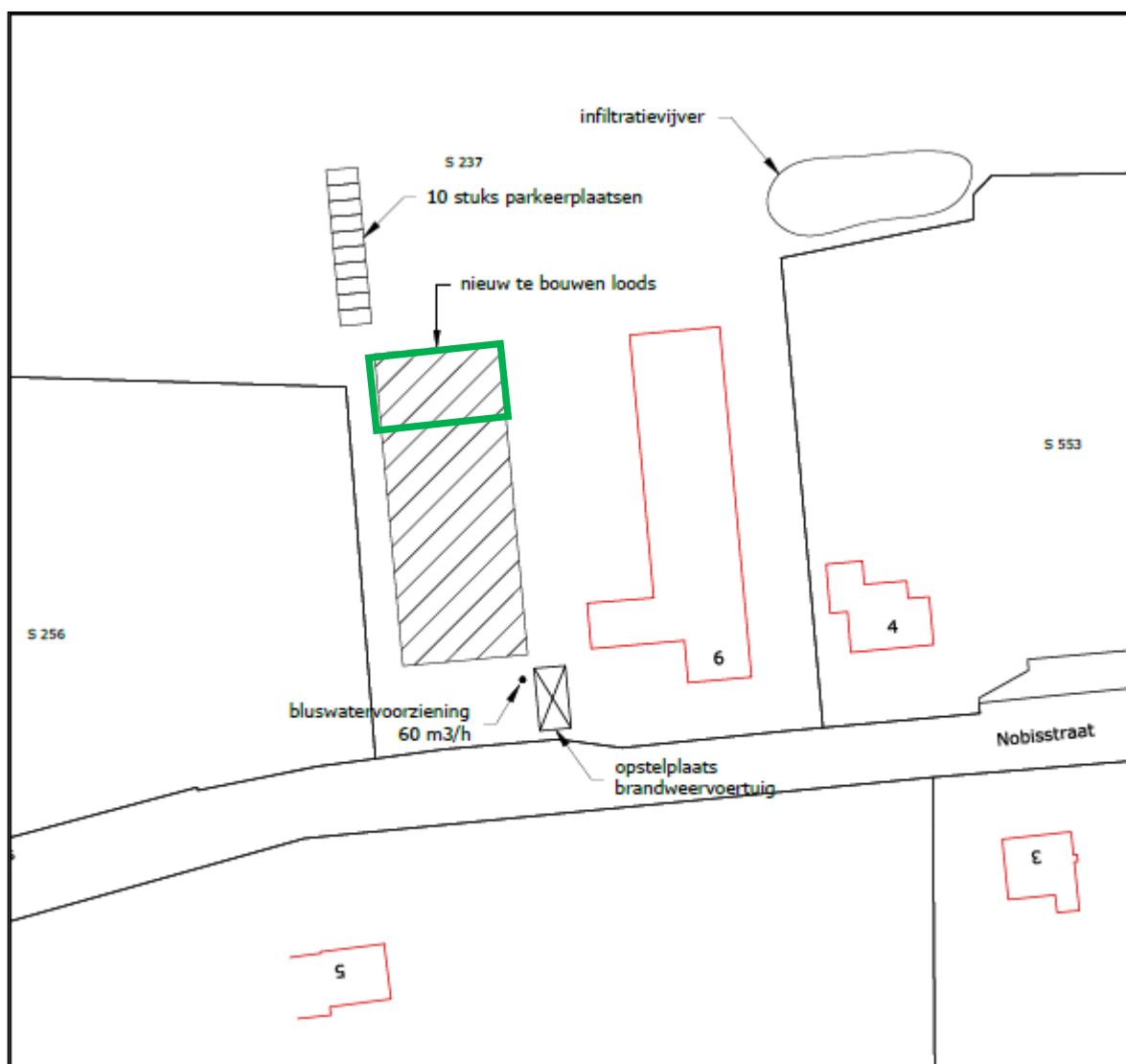
In de bestemmingsplannen en bij omgevingsvergunningen dient de gemeente aan te geven welke archeologische waarden in het geding zijn en hoe daarmee omgegaan moet worden. Het archeologiebeleid levert de archeologische eisen op die gesteld kunnen worden bij de toekomstige afgifte van omgevingsvergunningen.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

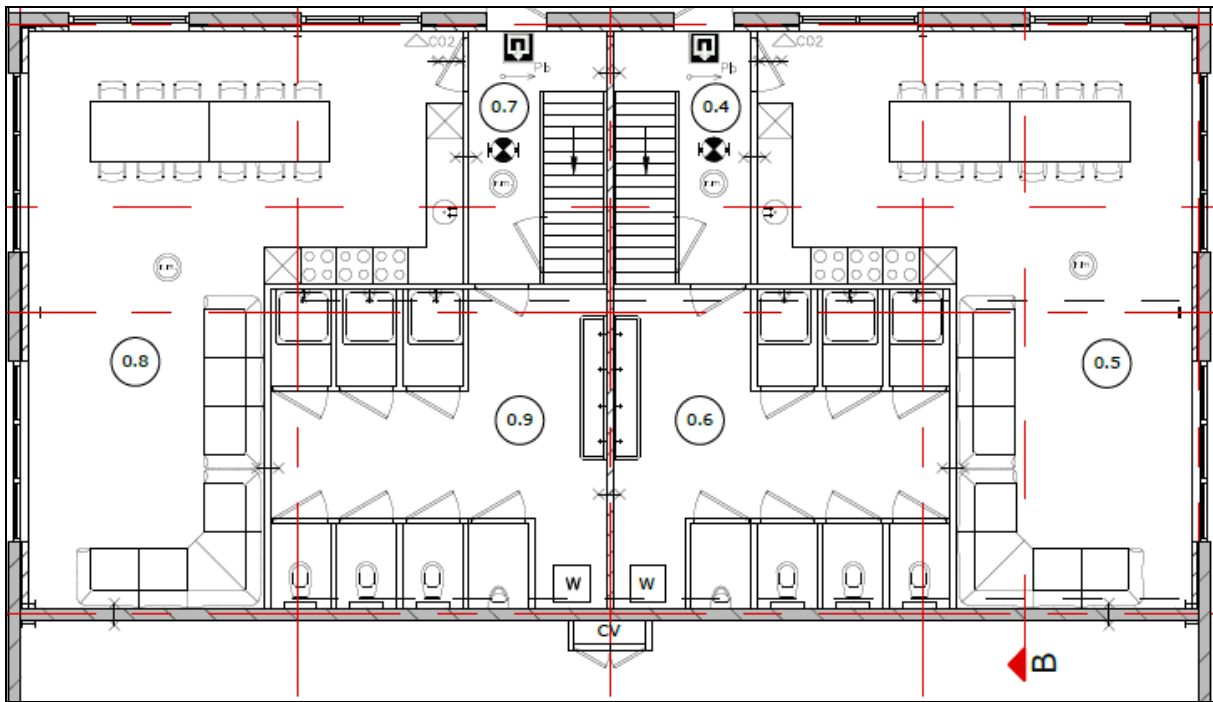
1. Het huisvesten van maximaal 40 arbeidskrachten (20 en 20 in piekmomenten) in het groen omlinjde gedeelte van de bestaande bebouwing verspreid over 2 verdiepingen met in totaal 400 m<sup>2</sup> omsloten leefruimte met een footprint van circa 100 m<sup>2</sup>.



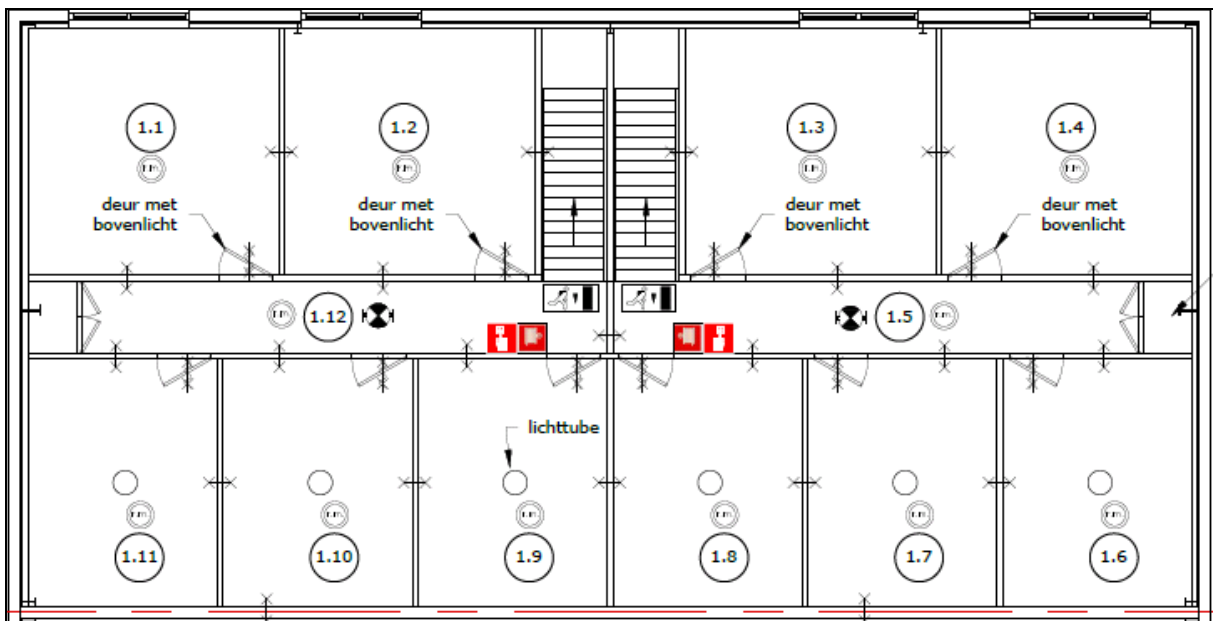
Figuur 5. Overzichtstekening planvoornemen. Zie groen omljnd gedeelte

De ruimtes worden inpandig verbouwd, zodat er een huisvestingsgelegenheid ontstaat die voldoet aan de eisen van deze tijd. 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 en 7 zijn bouwtekeningen toegevoegd van de begane grond en de verdieping.



Figuur 6. Bouwtekening huisvesting Nobisstraat 6, begane grond (26-03-2014)



Figuur 7. Bouwtekening Huisvesting 10 arbeidskrachten, verdieping (26-03-2014)

## 5. | Randvoorwaarden/resultaten onderzoeken

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

### 5.1 De te coördineren vergunningen

De volgende vergunningen worden gecoördineerd samen met het bestemmingsplan:

- Exploitatievergunning
- Omgevingsvergunning bouw (interne verbouwing)
- Omgevingsvergunning brandveilig gebruik

### 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 zonering. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een omgevingsvergunning voor milieu<sup>1</sup>. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar met het normenstelsel uit de Wgh.

Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone 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.

---

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

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

### **Geluidzone industrielawaai**

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

#### **5.2.2 Geurhinder**

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

De Nobisstraat 6 is gelegen nabij de rundveehouderij aan de Nobisstraat 5. In bijlage 1 van de Rgv is voor het houden van rundvee geen geuremissiefactoren opgenomen. Bij dieren waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactoren zijn opgenomen wordt getoetst aan vaste afstanden, in onderhavig geval 50 meter. Uit de plannen blijkt dat aan deze vaste afstanden voldaan wordt, doordat de huisvesting aan de achterzijde van de loods is geprojecteerd. Hierdoor is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omdat de locatie voor huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten op meer dan 50 meter van de meest dichtbijgelegen stal van rundveehouderij aan de Nobisstraat 5 ligt, kan worden voldaan aan de uit de Wgv voortvloeiende afstand van 50 meter. In beginsel mag daarom worden aangenomen dat bij de voorziene huisvesting van arbeidskrachten een aanvaardbaar geurniveau kan worden gegarandeerd. Gelet op het voorgaande wordt de rundveehouderij aan de Nobisstraat 5 ten gevolge van het plan in zoverre niet extra belemmerd in de bedrijfsvoering. Dit standpunt wordt onderschreven in de uitspraak 201205530/1/R2 van 20 februari 2013 van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state.

### **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 40 tijdelijke arbeidskrachten mogelijk gemaakt. In de handreiking NIBM Luchtkwaliteit wordt onder andere bepaald of projecten onder het begrip NIBM vallen. In paragraaf 4.2 wordt vermeld dat woningbouwprojecten van minder dan 500 woningen en minimaal 1 ontsluitingsweg als NIBM beschouwd kunnen worden. Onderhavig project is vele malen kleiner, derhalve kan gesteld worden dat er geen verder onderzoek naar luchtkwaliteit verricht hoeft te worden. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmerende factor voor onderhavig plan.

#### *5.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit*

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

#### *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 is slechts één risicovol bedrijf gelegen. Het betreft het LPG tankstation aan de Nannesweg 96 te Panningen. Dit bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van 15 meter van de afleverinstallatie, van 25 meter van het reservoir en van 45 meter van het vulpunt. Het LPG tankstation is gelegen op een afstand van circa 250 meter van het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woning. Het groepsrisico dient bij LPG tankstations te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter van het vulpunt. Gezien de grote afstand van het vulpunt tot het plangebied vormt ook het groepsrisico geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

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

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 800 meter van de N275. Door de brandweer wordt aangenomen dat al het vervoer met gevaarlijke stoffen over de A67 plaatsvindt. De N275 wordt ook niet genoemd in bijlage 2 van het Besluit tot wijziging van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft dan ook geen plaatsgebonden risicocontour

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

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

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

#### **Risicovol transport per spoor**

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen waar rekening mee dient te worden gehouden in het kader van de externe veiligheid.

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

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

## Conclusie

Gezien de ligging buiten enig 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)	Afstand Gevaar (VNG)
Nobisstraat 5	Rundveehouderij	0141	60	100	30	30	0
Ninnesweg 67	Varkenshouderij	0146	160	200	30	50	0
Ninnesweg 96	Benzineservicestation met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	473	250	30	0	30	50

De rundveehouderij aan de Nobisstraat 5 is op een afstand van 60 meter tot het plangebied gelegen. De grootste indicatieve afstand tot een rundveehouderij bedraagt echter 100 meter (geur). In paragraaf 5.2.2. is hier verder op ingegaan en blijkt de huisvesting tijdelijke arbeidskrachten geen beperking op te leveren voor de rundveehouderij Nobisstraat 5 en daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

De varkenshouderij aan de Ninnesweg 67 is op een afstand van 160 meter tot het plangebied gelegen, waar de indicatieve afstand 200 meter (geur) bedraagt. De varkenshouderij wordt echter in de huidige situatie reeds beperkt door de woningen aan de Nobisstraat 1 en 3.

Het benzinstation aan de Ninnesweg 96 is gelegen op een grotere afstand van het plangebied en wordt daardoor niet beperkt door de huisvesting tijdelijke arbeidskrachten.

## Conclusie

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

## 5.3 Kabels, leidingen en straalpaden

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

## 5.4 Flora en fauna

### 5.4.1 Gebiedsbescherming

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

### 5.4.2 Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De Flora en Faunawet (verder: Ffw) beschermt planten- en diersoorten. Op grond van de Ffw is het verboden om beschermde dieren te verontrusten, verjagen, vangen of te doden. Ook rust- en voorplantingsplaatsen mogen niet worden verontrust of beschadigd. Beschermde planten mogen niet worden beschadigd of gedood. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd. Het planvoornemen betreft enkel een gebruikswijziging en er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. De noodzakelijke verbouwingen vinden 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 hoeft geen grondwater te worden aangeboord.

### **Afvalwater**

In het op te richten gebouw is riolering aanwezig. De nieuwe sanitaire voorzieningen worden op de bestaande drukriolering aangesloten. Bij de dimensionering van de riolering van het nieuwe bedrijfsgebouw is al rekening gehouden met de huisvesting.

### **Hemelwater**

Het hemelwater afkomstig van het nieuwe gebouw wordt opgevangen en kan infiltreren in een nog aan te leggen infiltratiewadi.

### **Overleg waterbeheerder**

Het waterschap Peel en Maasvallei heeft besloten dat kleine ruimtelijke plannen (waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2000 m<sup>2</sup> toeneemt) en die niet zijn gelegen in een aandachtsgebied niet meer naar het watertoetsloket gestuurd hoeven te worden. Het is wel zo dat de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer behouden blijven. Het plangebied is niet gelegen in een aandachtsgebied, en er is geen sprake van aanleg van nieuwe verharding. Het plan hoeft dan ook niet te worden voorgelegd aan het waterschap Peel- en Maasvallei.

## **5.6 Archeologie en cultuurhistorie**

### **5.6.1 Archeologie**

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Peel en Maas heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform dit beleid en de bijbehorende Archeologische Beleidsadvieskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - archeologie 7). Aangezien het planvoornemen enkel bestaat uit een interne verbouwing en functiewijziging, is een archeologisch onderzoek niet nodig.

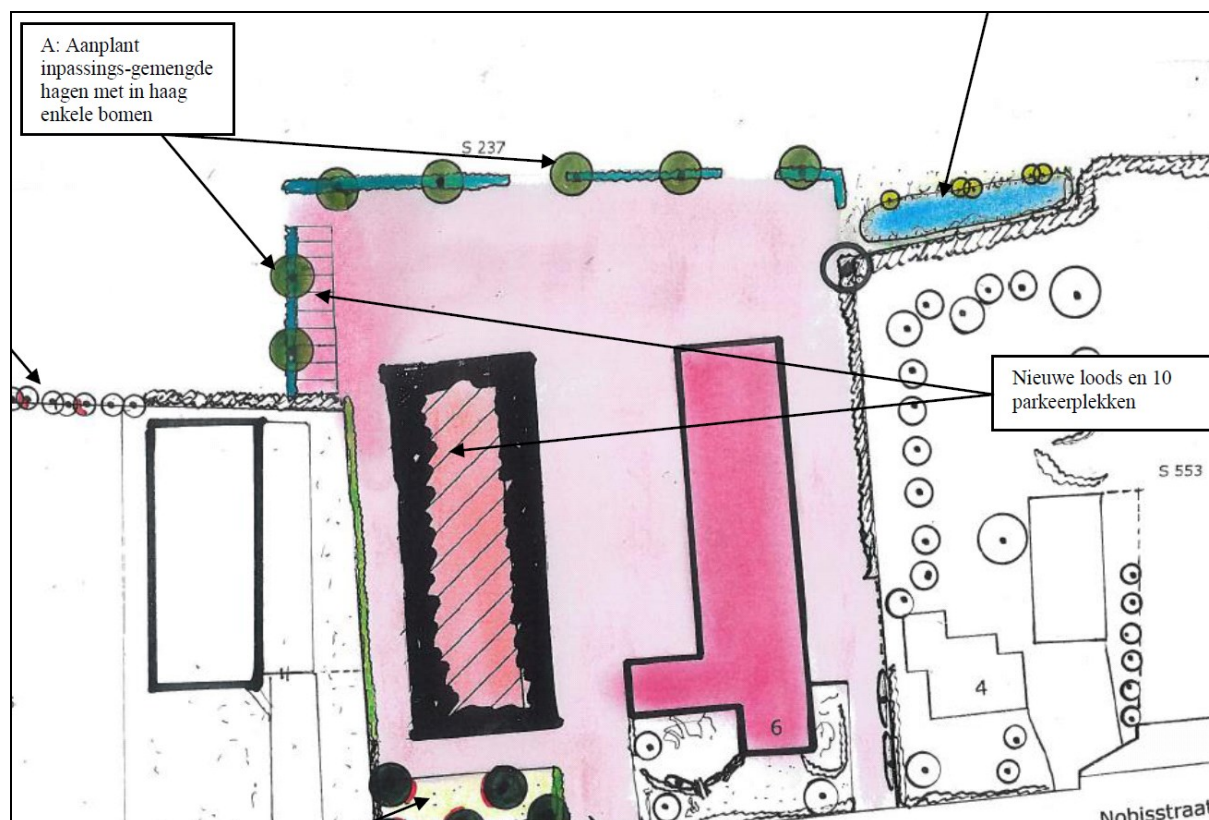
### **5.6.2 Cultuurhistorie**

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

## 5.7 Verkeer en parkeren

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

In de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein voorzien. In totaal kunnen er op piekmomenten maximaal 40 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 10 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.



Figuur 8. Parkeergelegenheid huisvesting (bron: Landschapsplan Plattelandscoöperatie maart 2014)

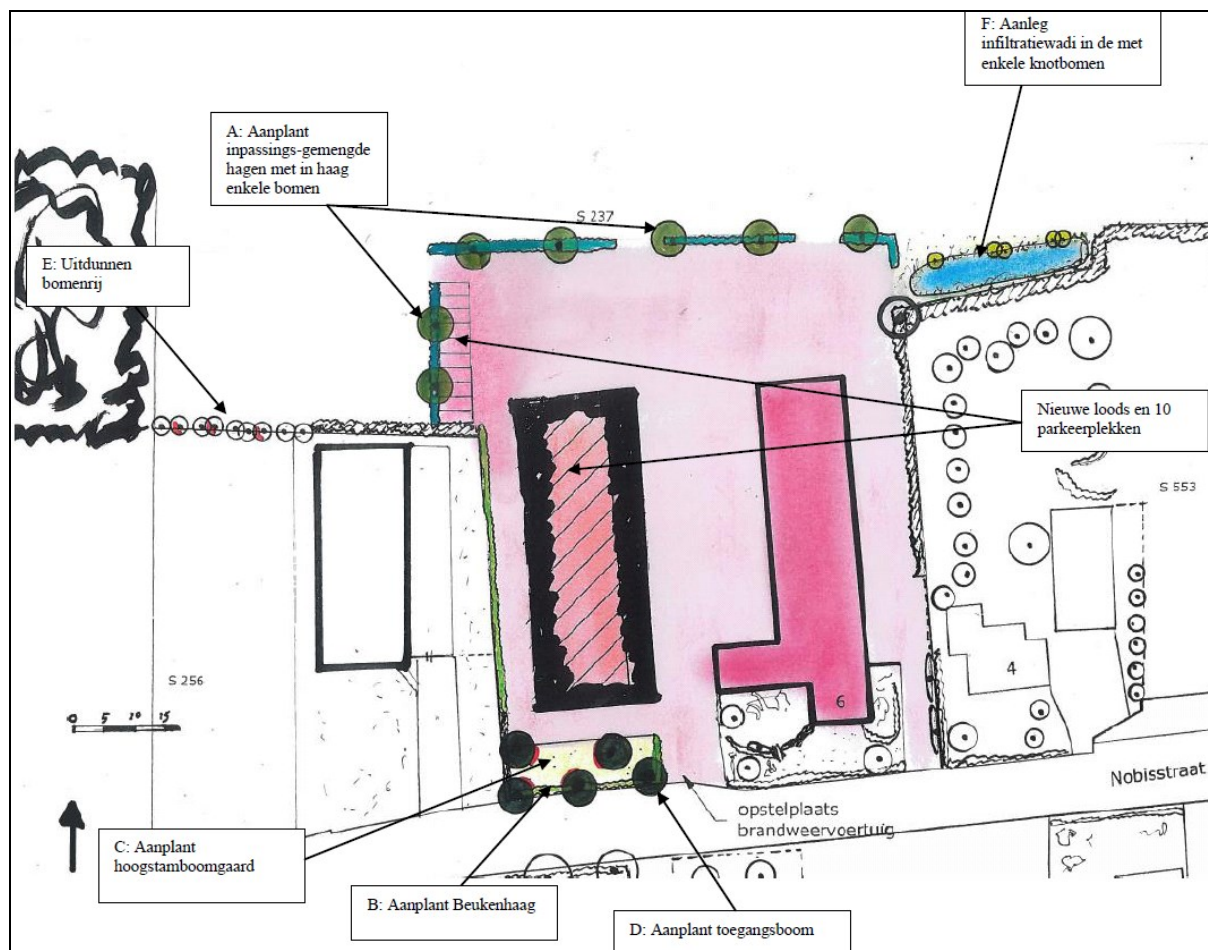
De Nobisstraat is een weg in het buitengebied bij Panningen. Het aantal voertuigbewegingen zal als gevolg van de vestiging van de huisvesting beperkt toenemen. Er is reeds sprake van een bedrijf met soortgelijke verkeersbewegingen.

## 5.9 Landschappelijke inpassing

Onderhavig planvoornemen voorziet in het creëren van een inpassende huisvestingsruimte. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dient er voldoende landschappelijk te worden ingepast conform het Kwaliteitskader Buitengebied. Voor huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing is geen separate module opgenomen in het kwaliteitskader. Uitgangspunt is dat de bestaande bebouwing dient te worden ingepast en dat sprake dient te zijn van basiskwaliteit. Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak en bij functiewijziging van een gebouw dient er sprake te zijn van basiskwaliteit. Dat wil zeggen dat de bebouwing en verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast. Als basis voor omvang van de

inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van het bouwvlak waar de functiewijziging plaatsvindt.

De huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande bebouwing beslaat een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt er 250 m<sup>2</sup> aan extra verharding toegevoegd voor de parkeergelegenheid. Dit komt neer op 45 m<sup>2</sup> nieuw groen op de locatie. Met het voorgestelde inpassingsplan (zie figuur 9) wordt ruim aan deze oppervlakte voldaan. Het volledige inpassingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.



Figuur 9 . Landschappelijke inpassing Nobisstraat 6 (Bron: Landschapsplan Plattelandscooperatie maart 2014)

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

## 6. | Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Grondexploitatie

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

### 6.3 Conclusie belangenafweging

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

## Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)

### Module Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding Limburgs Kwaliteitsmenu

#### ALGEMENE GEGEVENS

(Bedrijfs-)naam : Aspergeboerderij Sonnenschein  
Straat en huisnummer : Nobisstraat 6  
Postcode en plaats : 5981 PE PANNINGEN  
Telefoonnummer(s) : 077-3060775 of 06-21255445  
E-mailadres : info@aspergeboerderijsonnenschein.nl

Gegevens adviseur  
Organisatie : Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV  
Contactpersoon : dhr. M.P.H. Pouls MSc en dhr. ing. J. Verdonschot  
Telefoonnummer(s) : 0475-459260  
E-mailadres : gpouls@aelmans.com

Gegevens accountant  
Organisatie : acconavm adviseurs en accountants BV  
Contactpersoon : ing. Roland van den Bogaard RB  
Telefoonnummer(s) : 077-3209328  
E-mailadres : r.vandenbogaard@acconavm.nl

## 1. Aanleiding en motivering van uw bedrijfsontwikkeling

De heer R.T.G. Geraeds exploiteert al vele jaren op de agrarische bedrijfslocatie Nobisstraat 6 te Panningen een (gemengd) agrarisch bedrijf (akkerbouw-/vollegronds-tuinbouwbedrijf).

De teelten van het bedrijf zijn de volgende (situatie in 2013-2014):

- Telen en oogsten van asperges (circa 20 ha);
- Telen akkerbouwgewassen (circa 2,5 ha).

Bij dit bedrijf behoort op dit moment circa 23 hectare landbouwgrond, waarvan 16,5 hectare in eigendom is. De overige gronden zijn gepacht met pachtovereenkomsten.

Als **bijlage 1** is een uittreksel uit de topografische atlas opgenomen met daarop aangegeven de ligging van het bedrijf. Tevens is als **bijlage 2** toegevoegd een luchtfoto van de bedrijfslocatie.

### Bestaande situatie

Momenteel worden er op de bestaande bedrijfslocatie op de locatie Nobisstraat 6 verschillende activiteiten uitgevoerd.

Dit betreft het sorteren van asperges en de koeling van asperges. Daarnaast vinden ook de administratieve activiteiten (kantoor) op deze bedrijfslocatie plaats.

Naast de agrarische bedrijfsmatige activiteiten is er ook sprake van huisvesting van arbeidsmigranten op de agrarische bedrijfslocatie van cliënte.

### Ontwikkeling bedrijf

De afgelopen jaren heeft het bedrijf een gestage groei doorgemaakt. De komende jaren voorziet cliënte nog een beperkte groei van circa 25% aan areaal.

Het gevolg van deze groei is dat cliënte in de huidige bedrijfsbebouwing (die verouderd is) niet meer in staat is om de verschillende producten te verwerken en te verhandelen.

Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is het van belang dat alle verwerkings- en stallingsactiviteiten op één locatie worden geconcentreerd. Ook is het van belang dat in de toekomst alle kisten en fusten intern kunnen worden opgeslagen. Derhalve heeft cliënte het voornemen om de bestaande loods te vervangen door een nieuwe moderne loods.

In deze moderne loods wordt ook een gedeelte gebruikt voor de realisatie van ruimten voor arbeidsmigranten. Het planvoornemen voorziet in een groei aan areaal en daarmee in een extra behoefte aan personeel. Hiervoor is de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte met arbeidsmigrantenverblijf vereist.

### Situatie/projectlocatie

De bedrijfslocatie Nobisstraat 6 is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Peel en Maas, bestemd als 'Agrarisch - Grondgebonden'. De uitsnede van de voor dit bedrijf vigerende bouwkaavel treft u hierbij aan als **bijlage 3**.

De vigerende bouwkaavel is gesitueerd binnen de kadastrale percelen, sectie S, nummer 237 (ged.). De omvang van de huidige bouwkaavel bedraagt circa 6.300 m<sup>2</sup>. Hierop staan twee bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Het gebruik en de indeling van de huidige bouwkaavel treft u hierbij aan op de luchtfoto van **bijlage 2**.

### **Voornemen**

De hiervoor beschreven bedrijfsontwikkeling met terreinindeling en –gebruik is opgenomen in **bijlage 4**. Cliënte heeft daarbij de volgende ontwikkelingen binnen haar bedrijf voor ogen:

- de sloop van de bestaande loods (westelijke bedrijfsgebouw (nr. 2));
- de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw t.b.v. opslag, werktuigenberging, werkplaats en huisvesting arbeidsmigranten (omvang van 20 x 50 meter).

### **Bedrijfseconomische redenen**

Aspergeboerderij Sonnenschein heeft zich ontwikkeld tot een kweker van asperge van behoorlijke omvang.

Deze activiteiten vinden plaats op circa 20 hectare akkerbouwgrond.

Daarnaast wordt er op enkele hectares grond akkerbouwgewassen geteeld.

De totale bedrijfsomvang uitgedrukt in Nederlandse grootte eenheden bedraagt ca.200 Nge. Het bedrijf van cliënte heeft daarmee een meer dan volwaardige omvang.

De bestaande bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van in totaal ca. (800m<sup>2</sup> + 700m<sup>2</sup> =) 1.500m<sup>2</sup> zijn verouderd en voldoen niet meer voor een bedrijf met deze bedrijfsomvang. Met name het westelijke bedrijfsgebouw (ca. 800m<sup>2</sup>) is sterk verouderd en toe aan vervanging.

De nieuwe bedrijfsruimte krijgt een goothoogte van circa 5,50 meter en een nokhoogte van 8,30 meter en een omvang van 20x50 meter (1.000m<sup>2</sup>). Deze maatvoering past binnen het vigerende bestemmingsplan. De zijwandhoogte is nodig om de machines en werktuigen te kunnen stallen als ook voor de stapelhoogte voor de fusten/kisten. Er passen dan twee lagen fusten/kisten boven elkaar. Bij een lagere goothoogte is sprake van onnodig verlies aan stallings- en opslagruimte. Dit zou tevens betekenen, dat de oppervlakte van de bedrijfsruimte verder moet worden uitgebreid.

### **Huisvesting arbeidsmigranten**

Zoals hierboven reeds vermeld heeft cliënte op dit moment reeds een voorziening op zijn bedrijfslocatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat deze aan vernieuwing toe is en omdat er vanwege de groei van het bedrijf extra ruimten voor huisvesting nodig zijn, is cliënte voornemens om naast de bouw van een nieuwe loods in deze loods (aan de noordzijde) een gedeelte te bouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zoals bekend maakt ieder aspergebedrijf (met uitzondering van kleine bedrijven) gebruik van arbeidsmigranten tijdens het oogstseizoen. Met de ca. 20 ha. aan aspergevelden zijn tientallen arbeidsmigranten noodzakelijk. In de omgeving zijn er voor het bedrijf van cliënte geen ruimten beschikbaar voor de arbeidsmigranten van cliënte. Derhalve is het voor de bedrijfsvoering van essentieel belang dat er op eigen locatie een geschikte huisvestingsaccommodatie aanwezig is.

Vanuit de bedrijfswoning van cliënte zal toezicht plaatsvinden (24 uur per dag). De voorziening zal verder voldoen aan de noodzakelijke eisen.

Buiten het aspergeoogstseizoen (de piekperiode) zal cliënte arbeidsmigranten van agrarische bedrijven uit de omgeving huisvesten. Hiermee wordt de investering voor de bouw van de huisvesting bedrijfseconomisch haalbaar gemaakt.

De nieuwe bedrijfsruimte wordt gerealiseerd ter plaatse van het bestaande bedrijfsgebouw. Aan de voorzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw is voorzien in ruimten voor de huisvesting van arbeidsmigranten (40 in totaal, 20 personen tijdelijk/tijdens piekmomenten tijdens oogstseizoen en 20 personen structureel).

Hiermee wordt voorzien in een nieuwe permanente voorziening die voldoet aan alle nieuwe eisen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De huidige voorziening voor arbeidsmigranten komt hier mee te vervallen en in deze bestaande voorziening hoeft nu niet extra te worden geïnvesteerd.

Cliënte wil zowel voor zijn eigen bedrijfsvoering (arbeidsmigranten zijn met name noodzakelijk gedurende het aspergeoogstseizoen) als ook voor bedrijven in de omgeving arbeidsmigranten huisvesten. Alleen met deze combinatie is een dergelijke investering bedrijfseconomisch haalbaar.

Met de huisvesting wordt het mogelijk voor cliënte om voordelen te behalen op het gebied van werving van personeel, flexibeler inzetten van mensen op de locatie, het verrichten van controle en het inzetten van een vaste, ingewerkte groep medewerkers.

### **Parkeren**

Cliënte zal op het achterterrein minimaal 10 parkeerplaatsen aanleggen zodat er voldoende parkeerruimte aanwezig is voor de arbeidsmigranten. Met de minimaal 10 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente Peel en Maas dat voor de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten voor short stay een halve parkeerplaats per 2 arbeidskrachten aanwezig moet zijn. Kortom, met maximaal 40 arbeidsmigranten zijn 10 parkeerplaatsen voldoende.

Daarnaast is er op de bedrijfslocatie van cliënte nog voldoende ruimte beschikbaar voor extra auto's te parkeren. Op **bijlage 4** is aangegeven waar geparkeerd zal worden (noordzijde nieuwe loods).

### **Water**

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater afkomstig van de nieuwe loods, wordt hierna uiteengezet.

#### *Afvalwater*

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

#### *Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein*

Niet aanwezig en daarmee niet van toepassing.

#### *Hemelwater dakverharding*

Het hemelwater dat valt op de nieuwe dakverharding (oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup>) wordt opgevangen en oppervlakkig afgevoerd naar een te realiseren hemelwateropvangvoorziening op het eigen terrein (zie **bijlage 4**). Deze infiltratievoorziening is ook opgenomen op de bouwtekeningen.

#### *Capaciteit hemelwatervoorziening*

Bij nieuwbouw dient 100% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij zware buien van 50 mm neerslag (T=25) en bij extreme buien van 84 mm (T=100).



Bij een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> dient de capaciteit van de hemelwatervoorziening (1.000\*50) = 50 m<sup>3</sup> te bedragen en 1.000\*84=84m<sup>2</sup>.

Het planvoornemen voorziet in de aanleg van een wadi (met een netto inhoud van minimaal 100m<sup>3</sup> (200m<sup>2</sup> met een gemiddelde diepte van 0,5 meter) ter plekke van het noordoostelijk deel van het oostelijke bedrijfsgebouw. Op de bouwtekening is de locatie van de wadi ook opgenomen.

Uit het door Aelmans ECO BV uitgevoerde infiltratieonderzoek is naar voren gekomen dat de aanwezige bodem, ter plaatse van de voorziene infiltratievoorziening, voldoende infiltratiecapaciteit heeft voor het infiltreren van de nieuwe verharding.

#### *Opvang schoon hemelwater*

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw, wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

#### *Voorkomen van wateroverlast*

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in het te realiseren gebouw kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gezien de omvang van de infiltratievoorziening.

#### *Conclusie*

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

#### **Brief gemeente Peel en Maas**

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas heeft begin 2014 een brief gestuurd naar cliënte waarin wordt aangegeven dat de gemeente kan instemmen met het planvoornemen onder de voorwaarde dat er een planologische procedure wordt gevolgd en mits cliënte gedurende maximaal 6 maanden per jaar dezelfde tijdelijke arbeidsmigranten huisvest en zorgt voor een communicatieprotocol.

Voor het doorlopen van de planologische procedure dient cliënte diverse stukken aan te leveren. Deze stukken zijn bij onderhavig bedrijfsontwikkelingsplan gevoegd waarmee wordt voldaan aan het verzoek van de gemeente Peel en Maas.

De gemeente Peel en Maas is namelijk voornemens om in 2014 een sectoraal bestemmingsplan in procedure te brengen voor meerdere agrarische locaties met huisvesting van arbeidsmigranten (legalisatie en nieuwe initiatieven). Door het toepassen van de coördinatie-regeling wordt er voor gezorgd dat er ook direct sprake is van een concreet plan dat vergund kan worden.

## 2. Ontwikkeling bedrijf

### 2.1. Soort bedrijf

Hoofdtak : Vollegrondstuinbouw

Neventak : Akkerbouw

Is er omschakeling aan de orde? Nee

### 2.2. Ruimtelijke ontwikkeling bedrijf

*Keuze uit:*

Is er sprake van (herbenutting van) een bestaand agrarisch bouwvlak / bouwka-  
 vel?

Uitbreiding binnen bestaande agrarisch bouwvlak / bouwka-  
 vel

Uitbreiding van bestaand agrarisch bouwvlak / bouwka-  
 vel

Er is sprake van het toevoegen van de functie 'huisvesting arbeidsmigranten' binnen de bestaande bouwka-  
 vel.

Huidig oppervlak bouwvlak / bouwka-  
 vel: ca. 6.300m<sup>2</sup>

Toekomstig oppervlak bouwvlak / bouwka-  
 vel: ca. 6.300m<sup>2</sup>

Is er sprake van een nieuw agrarisch bouwvlak / bouwka-  
 vel als gevolg van

verplaatsing

splitsing

overig, nl...

niet van toepassing

Gaat de ontwikkeling van een nieuwe bouwka-  
 vel/bouwvlak gepaard met een wijziging op/ van een  
 bestaande agrarische bouwka-  
 vel? Zo nee aangeven of er alternatieve locaties onderzocht zijn in de vorm  
 van vrijkomende agrarische bouwka-  
 vels: zijn deze aanwezig in de nabijheid van de gewenste  
 vestigingslocatie en zo ja waarom is/zijn deze niet geschikt?

Niet van toepassing. Alles vindt plaats binnen bestaande bouwka-  
 vel.

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

No	Bestaande gebouwen, bouwwerken en verhardingen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Huidige functie	Nieuwe functie	Toekomstig sloopobject: ja/nee
1	Bedrijfsgebouw 1	Ca. 700m <sup>2</sup>	Agrarisch	Idem	Nee
2	Bedrijfsgebouw 2	Ca. 800m <sup>2</sup>	Agrarisch	Sloop	Ja
3	Bedrijfswoning	Ca. 250m <sup>2</sup>	Wonen	idem	Nee
4					
5					

No	Nieuwe gebouwen, bouwwerken, verhardingen	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Beoogde functie
6	Nieuw bedrijfsgebouw	1.000m <sup>2</sup>	Agrarisch (opslag, stalling, e.d.) en huisvesting arbeidsmigranten
7			
8			
9			
10			

### 3. Algemene bedrijfsgegevens

Ondernemers in de huidige bedrijfsvorm:

	Persoon 1	Persoon 2
Naam	R.G.T. Geraeds	G.E.J.M. Geraeds-Bos
Geboortedatum	5 maart 1979	29 maart 1955
Hoofdberoep (fulltime)	agrarisch ondernemer	agrarisch ondernemer
Nevenberoep & aantal uren	geen	verzorging, oproepkracht

De onderneming is de afgelopen jaren in maatschapsverband geëxploiteerd door mevrouw G.E.J.M. Geraeds-Bos en haar zoon R.G.T. Geraeds. De bedrijfsovername per 1 januari 2014 door de zoon wordt momenteel nader onderzocht en uitgewerkt.

De onderneming staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel regio Limburg onder nummer 14129067. Het relatienummer bij Dienst Regelingen is 202207621.

In de huidige bedrijfsvorm zijn er geen vaste arbeidskrachten. Gedurende het aspergeseizoen worden de werkzaamheden uitbesteed aan losse arbeidskrachten via een uitzendbureau. Dit betreft 20-25 arbeidskrachten gedurende 4 maanden per jaar.

Is de continuïteit van het bedrijf voor de komende 10 jaar (bestemmingsplanperiode) gegarandeerd?  
Gezien de leeftijd van de huidige ondernemer is deze vraag niet van toepassing

#### 4. Specifieke productiegegevens

##### 4.1. Specifieke productiegegevens (gecombineerde opgave)

De specifieke productiegegevens blijken uit de kopie van de laatste gecombineerde opgave van uw bedrijf (vroeger meitelling genaamd), welke is toegevoegd aan het BOP. Deze gegevens zijn aangevuld met de toekomstige hectares op de betreffende ontwikkelingslocatie. Niet alle percelen zijn bij de huislocatie (= ontwikkelingslocatie aanwezig).

De gegevens van de laatste gecombineerde opgave hebben betrekking op het jaar 2013.

De gegevens van de toekomstige situatie, na de beschreven bedrijfsontwikkeling, hebben betrekking op het jaar 2015 en verder.

##### 4.2. Verbreding van het agrarische bedrijf

In het huidige en toekomstige bedrijfsconcept is in feite geen sprake van een verbrede agrarische activiteit. De oogst en verwerking van asperges, inclusief schillen voor levering aan horeca, behoort tot de activiteiten van de primaire productielandbouw. Daarnaast is dit gedeelte verwaarloosbaar klein in vergelijking tot de algehele productiehoeveelheden.

##### 4.3. Grondsituatie

	Huidig	Toekomst (benadering)
o Oppervlakte in eigendom	16,6 ha	16,6 ha
o Oppervlakte kortdurende pacht	0,0 ha	0,0 ha
o Oppervlakte reguliere pacht	2,3 ha	12,4 ha
o Oppervlakte met grondgebruiksverklaring	...	...
Totaal eigendom / pacht	18,9 ha	29,0 ha

Daarnaast wordt nog 5 ha. aspergeopstanden gehuurd via een deelteeltovereenkomst; kosten en opbrengsten hiervan vallen binnen de bedrijfsexploitatie, maar de gronden worden door de eigenaar vermeld op de gecombineerde opgave. Dit verklaart het verschil tussen de hoeveelheid eigendom en pacht (aansluitend bij gecombineerde opgave) en onderstaand feitelijk gebruik.

##### Feitelijk gebruik

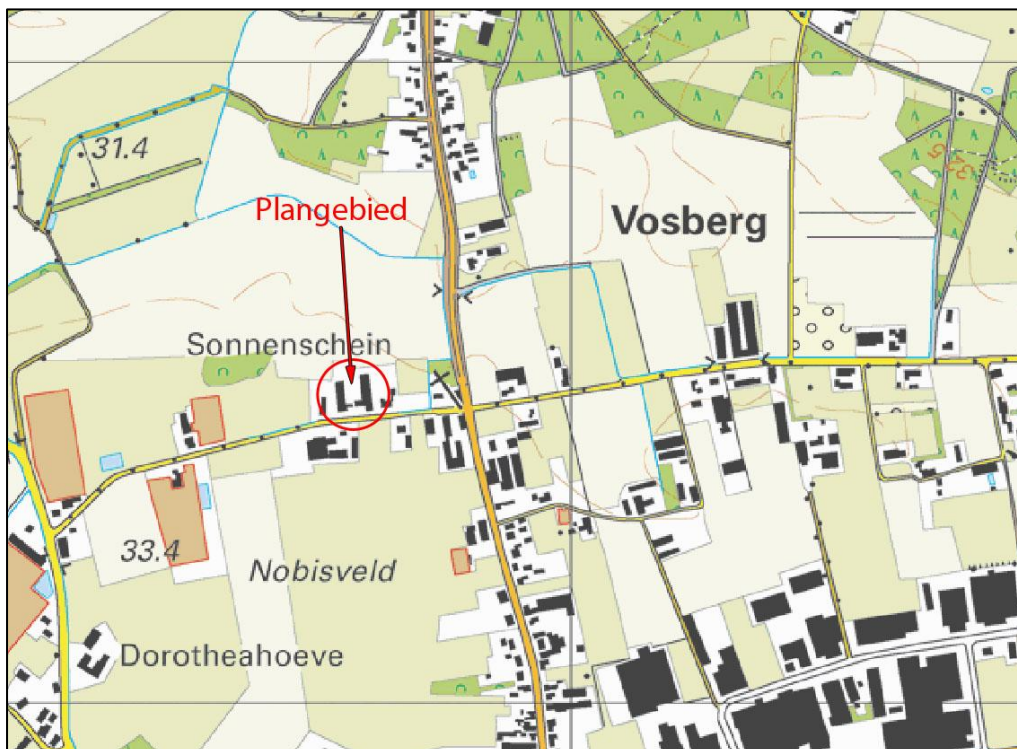
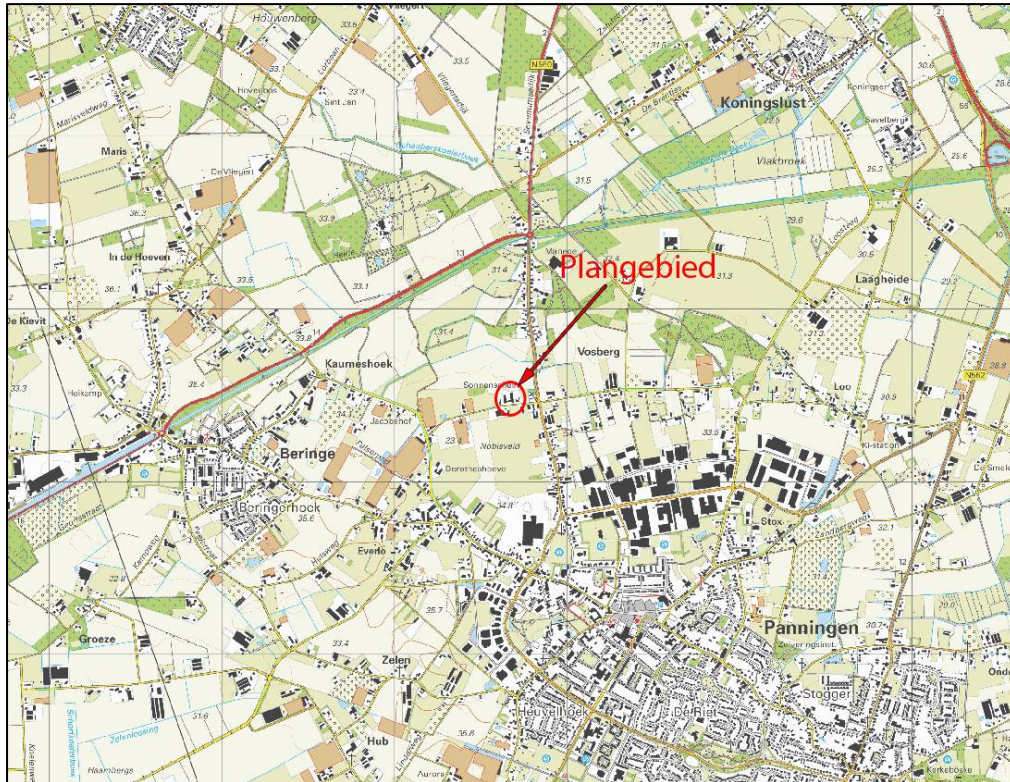
o Erf (inclusief overige bebouwing)	0,9 ha	0,9 ha
o Akkerbouw	2,5 ha	2,5 ha
o Tuinbouw volle grond (incl. fruit)	20,5 ha	26,6 ha
Totaal feitelijk gebruik	23,9 ha	30,0 ha
o waarvan huiskavel	0,9 ha	0,9 ha

## **BIJLAGEN bij BOP**

### **Verplicht**

1. Topografische kaart.
2. Luchtfoto;
3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan;
4. Luchtfoto met nieuwe situatie.

**Bijlage 1**  
Topografische kaart  
Nobisstraat 6



# Bijlage 2

Erf

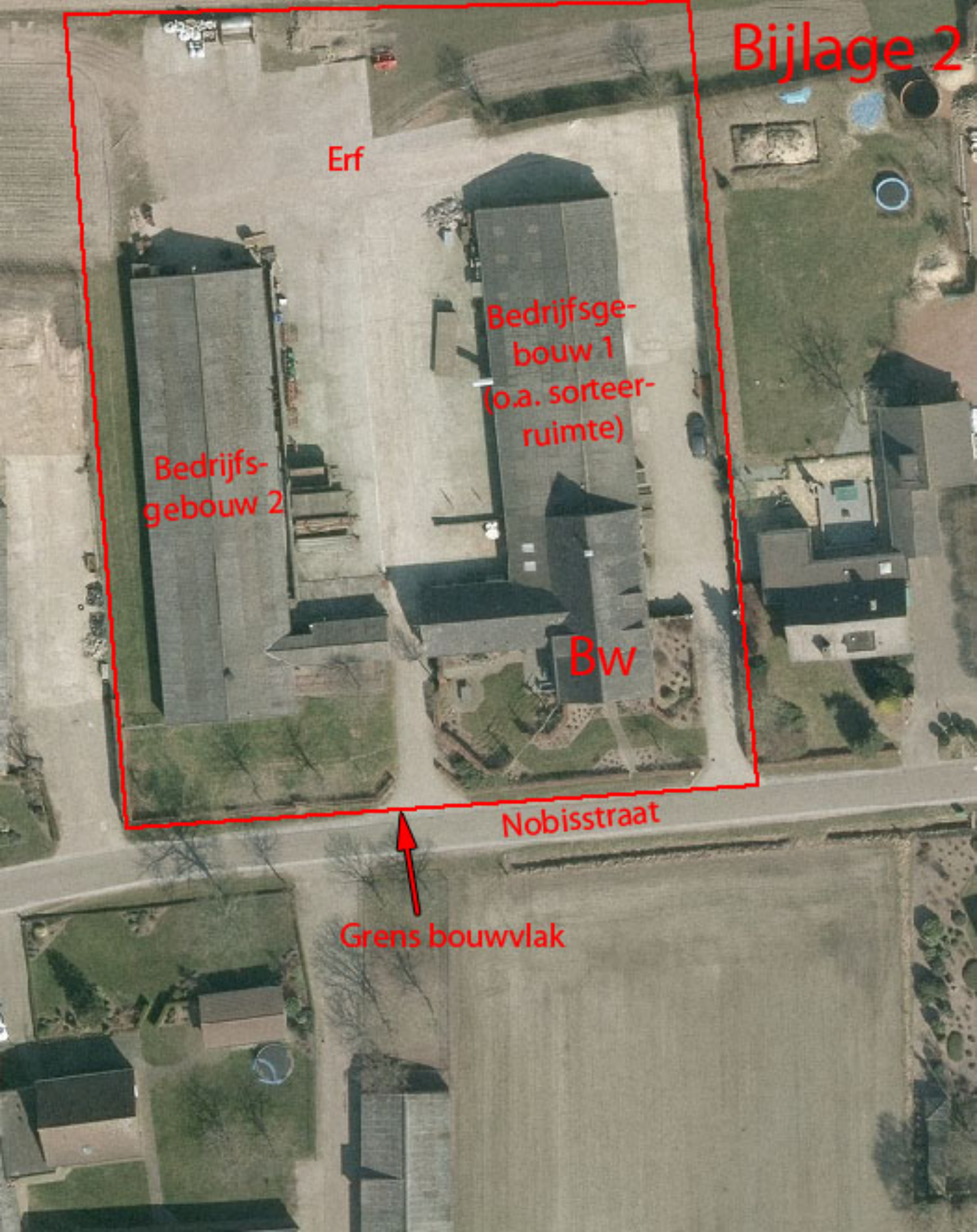
Bedrijfsgebouw 2

Bedrijfsgebouw 1  
(o.a. sorteerruimte)

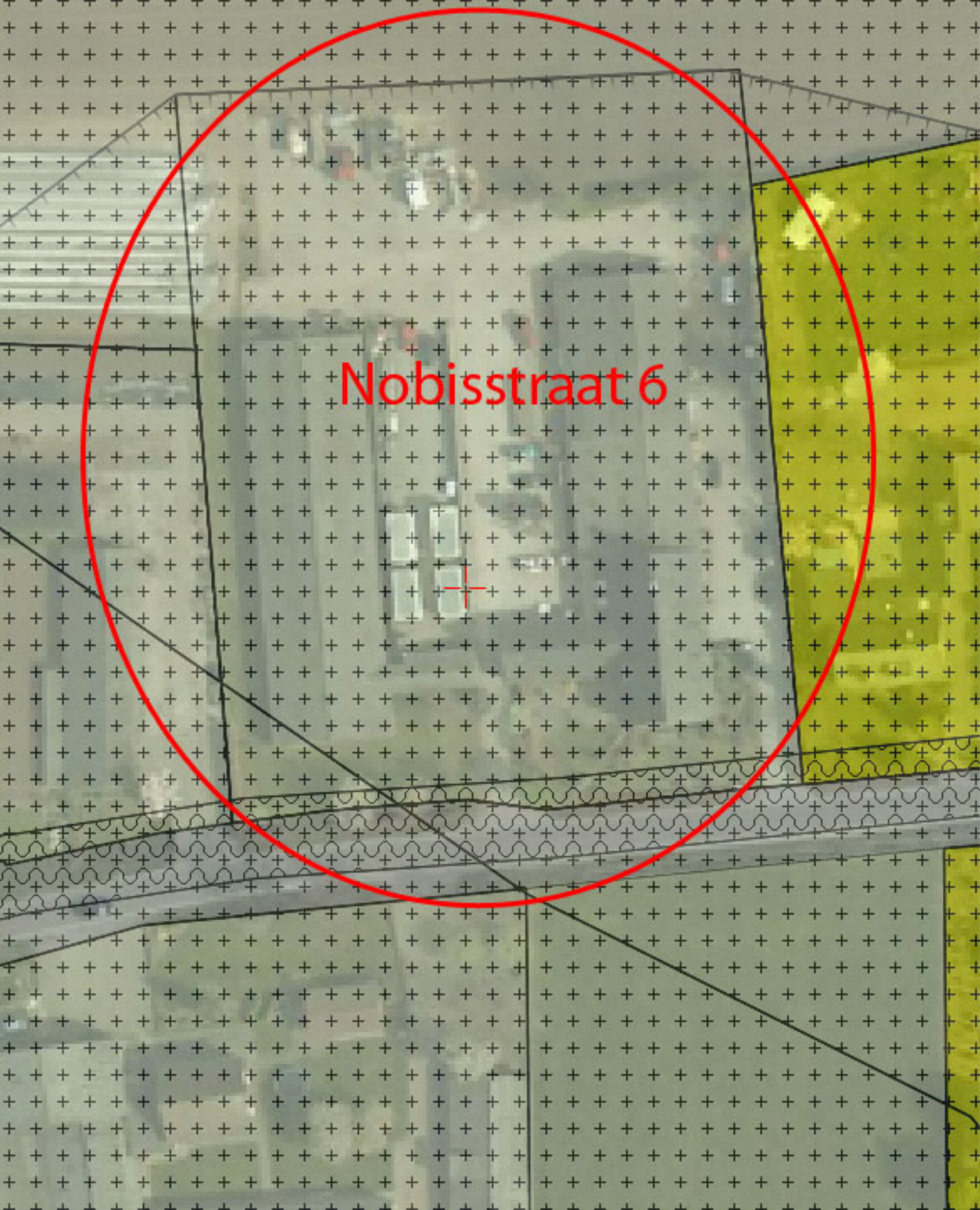
Bw

Nobisstraat

Grens bouwvlak







[Buitengebied Peel en Maas](#)

planstatus : vastgesteld 2013-11-05

identificatie : NL.IMRO.1894.BPL0048-VG02

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : gemeente Peel en Maas

ondergrond : o\_NL.IMRO.1894.BPL0048-VG02.dxf

IMRO-versie : IMRO2008

[Detailinformatie locatie](#) [Enkelbestemming Agrarisch - Grondgebonden](#)

Bestemd voor: [agrarisch](#)

[Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 7](#)

Bestemd voor: [waarde](#)

[Bouwvlak bouwvlak](#) [Gebiedsaanduiding other: ontwikkelingszone bebouwingslinten](#)

Artikelnummer: 54.12

Gebiedsaanduiding groep: overig

[art54 54.12 ontwikkelingszonebebouwingslinten](#)

[Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 1 ob](#)

Artikelnummer: 54.22

Gebiedsaanduiding groep: wro-zone

[art54 54.22 wro-zone-wijzigingsgebied1ob](#)

[Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied](#)

Artikelnummer: 54.15

Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone

[art54 54.15 reconstructiewetzone-verwevingsgebied](#)

[bekendmaking van dit plan](#) [bijlagen en verwijzingen in dit plan](#) [plannen die een relatie hebben met dit plan](#) [dossier waarin dit plan is opgenomen](#) [overige plannen op deze locatie](#)

**Bijlage 4**

Nieuwe situatie

